

Eloísa Sánchez Brito

Derecho Civil
BIENES



BIBLIOTECA

CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS



Eloísa Sánchez Brito

Derecho Civil
BIENES



Biblioteca *Ciencias Jurídicas y Políticas*

UNIVERSIDAD DE CARABOBO
Valencia, Venezuela
2016



Derecho Civil Bienes

1.a edición digital, 2016

Departamento de Producción Editorial.
Rectorado. Av. Bolívar norte. Valencia, Edo. Carabobo.
Contactos: Máster (0241)6004000 – (0241)6005000. Ext. 104362
Correo: *produccioneditorial@uc.edu.ve*

Hecho el depósito de ley
Depósito legal: lfi5532016340806
ISBN: 978-980-233-609-8
Diseño: Lino Guglielmo
Coordinador de producción editorial: Marcos González
Diseño digital: Geraldyn Chirinos
Editor digital: ABC Ediciones y Comunicaciones, S.A.

A Dios, por permitirme estar.

A la memoria de mi madre.

A mis hijos y mi esposo, inspiración para seguir adelante.

A Jean, un hijo más que Dios me permitió.

Índice

El Autor

ELOÍSA SÁNCHEZ BRITO

Doctora en Derecho, Ciencias Sociales y Ciencias de la Educación. Magíster en Ciencias Políticas, mención Gerencia Pública. Especialista en resolución de conflictos, mediación, conciliación, mediación y arbitraje. Diplomado en Derecho de familia y el niño. Profesora de posgrado en la Universidad de Carabobo y en la Universidad José Antonio Páez (Valencia, Venezuela). *Sociedad y criminalidad, una realidad cruel. La participación ciudadana en el proceso penal. Manual de procedimientos legales en materia educativa*, son algunos de los títulos publicados.

Prólogo

Con especial satisfacción recibo esta nueva producción intelectual escrita por la profesora Eloísa Sánchez Brito, la cual, privilegiadamente, ha llegado a mis manos antes de ser llevada a la imprenta.

Nuestra amiga, profesora Eloísa Sánchez Brito consustanciada con las exigencias del mundo moderno ha querido que sus criterios se plasmen en el papel para que, no solo le sirvan de guía a sus alumnos en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad de Carabobo, sino que también sea material de consulta para todos sus colegas.

Eloisa Sánchez, comprometida con la academia conjuga a la perfección la investigación, la docencia y la extensión. De eso doy fe, pues me ha correspondido, primero como director de la Escuela de Derecho y ahora como decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas apreciar su trabajo en todas sus dimensiones.

La profesora Eloísa Sánchez en esta obra compuesta por nueve capítulos aborda algunas de las instituciones que en la Venezuela de hoy ocupan la atención de los estudiosos del Derecho. Me estoy refiriendo a la investigación sobre el patrimonio con todas sus ramificaciones. En efecto, Eloísa explica y desarrolla en los nueve capítulos: el patrimonio, las cosas y bienes, la diferencia entre los bienes muebles e inmuebles, la propiedad, las limitaciones de la propiedad, la comunidad, el uso y la habitación, la accesión y la coposesión. Digo que estos temas ocupan la atención de los estudiosos del Derecho acá en Venezuela debido a que, desde nuestra óptica, estamos al acecho por un modelo económico hasta ahora desconocido aunque con precisos destellos que nos hacen presumir el quebrantamiento del tratamiento tradicional que en nuestra patria han tenido algunos de los temas que la profesora Sánchez desarrolla en su libro.

No especulo por la anterior sospecha. Hemos visto y escuchado que la tesis ideológica marco de inspiración del actual gobierno reposa en la implantación del socialismo del siglo XXI cuyas incipientes demostraciones deben encender las alarmas a quienes hemos escogido la carrera de Derecho como nuestra profesión y a quienes no la escogieron pero se consideran defensores de los derechos humanos.

Al acoger la acepción de patrimonio como el conjunto de bienes y obligaciones de una misma persona apreciables en dinero, pero al mismo

tiempo observamos el comportamiento de los funcionarios que están al frente de los poderes públicos en cuanto al reconocimiento y protección de los derechos individuales, no nos queda otra vía sino la de afirmar que la mano larga del Gobierno procura trastornar la idea de propiedad que hasta ahora hemos tenido, por cuanto que, tarde o temprano, los únicos usufructuario del patrimonio de los venezolanos serán los que se abrigan en el socialismo del siglo XXI para ejercer ilimitadamente el poder.

Entiéndase que con estas líneas no pretendo preservar doctrinas capitalistas y/o neoliberales, muy lejos de ser esa la intención. Lo que he querido comentar es que las instituciones desarrolladas en esta obra tendrán un tratamiento distinto dependiendo del sistema o modelo económico que nos rija.

Recomiendo ampliamente la lectura de esta obra que sin lugar a dudas es una herramienta para el análisis del patrimonio desde las distintas concepciones ideológicas que se puedan asumir.

En hora buena Eloísa... has escrito este libro.

Pablo Aure Sánchez

Introducción

La presente obra que entrego a los lectores y, especialmente, a mis alumnos de la Cátedra de Derecho Civil Bienes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad de Carabobo, constituye un proyecto el cual vengo dedicada como docente, en mi afán de elaborar una obra actualizada para facilitar ese proceso de aprendizaje, pues presento una adecuación sistematizada del programa vigente de esta cátedra de forma sencilla, simplificando de una manera adecuada su contenido, sin querer en ningún caso eliminar aspectos fundamentales relevantes sino, por el contrario, ahondar en esta disciplina en forma adecuada.

Primero, la necesidad de actualizar contenidos y poder presentar un aporte con algunas innovaciones para facilitar su comprensión y análisis, como lo constituyen los mapas conceptuales en cada capítulo, con la única intención de incorporar nuevos formas de interés académico, lo cual permitirá construir en el lector su propio conocimiento en el Derecho Civil Bienes, relacionarla y crear criterios diversos sobre determinado tema en particular.

La obra contiene nueve capítulos: el capítulo I, referido al patrimonio, ahondando las diversas definiciones, fundamento doctrinal y legal, sus elementos y tipos, haciendo hincapié en los patrimonios separados existentes, sobre todo en los patrimonios que reflejan impactos familiares y desavenencias conyugales, me refiero a la comunidad conyugal, concubinaria, patrimonio del hogar y patrimonio separado de niños, niñas y adolescentes. En el capítulo 11, nos encontramos las cosas y bienes, plasmando definiciones, clasificación, con relevancia sobre el contenido de la Ley de Derecho de Autor, como parte de las cosas inmateriales. Seguidamente, en el capítulo III me refiero a los bienes muebles e inmuebles y su clasificación, destacando sobre ellos las garantías reales: la hipoteca y la prenda. En el capítulo IV, se destacan los derechos reales: la propiedad. Considero que constituye uno de los capítulos más relevantes por tratarse de temas polémicos, enfatizando los conceptos, caracteres, clasificación, el derecho de propiedad, elementos que integran el dominio, modos de adquirir, limitaciones de la propiedad; incorporando en el mismo un análisis contenido en instrumentos legales innovadores, entre los que destaco: la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario y su reforma, Ley de Pesca y Acuacultura, Ley de Zonas Costeras, Ley de Tierras Urbanas, Reforma de la Ley de Expropiación por

Causa de Utilidad Pública o Social, la Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos, el Código civil, el Decreto de zonas de seguridad y otros, tratando de incorporar algunos comentarios sobre sentencias del máximo tribunal de la República donde se declaran inconstitucionales algunas disposiciones legales que lesionan el derecho de propiedad, dando un matiz personal sobre mis apreciaciones al respecto. Igualmente se plasma la Defensa de la Propiedad y la Posesión. En el capítulo V, se identifican las limitaciones de la propiedad a saber: la servidumbre y el usufructo, su definición, características, clases, derechos y' obligaciones, y extinción. El capítulo VI, se refiere al uso y la habitación, definiciones, derechos y obligaciones del usufructuario, su constitución y extinción. El capítulo VII, contempla la accesión, concepto, clases, fundamento legal, accesión de bienes muebles e inmuebles. En el capítulo VIII, encontramos la comunidad, uno de los temas más complejos, aquí nos referimos a definición, naturaleza jurídica, comunidad perpetua, defensa de la comunidad, duración, régimen, tipos, extinción; derechos de los comuneros, la disolución, entre otros. En el capítulo IX, encontramos la coposesión, destacando las características, el régimen legal y la copropiedad: concepto, extinción; la división de las cosas comunes y la multipropiedad.

Por último, la realidad de este proyecto se debe gracias al aporte del Departamento de Producción Editorial de la Dirección de Medios y Publicaciones, de esta ilustre Universidad de Carabobo, quien con su aprobación logró la segunda edición de esta obra actualizada, que espero sea de provecho para todos los interesados en esta disciplina tan importante para el profesional de hoy.

Capítulo I. **EL PATRIMONIO**

DEFINICIONES DE PATRIMONIO. Teorías sobre el patrimonio. Contenido del patrimonio. Carácter jurídico del patrimonio. Críticas. El patrimonio en el Derecho venezolano. Elementos del patrimonio. Clases de patrimonio. Patrimonio ¿ separado en el derecho venezolano. Patrimonio separado de la comunidad conyugal. Patrimonio separado del hogar. Patrimonio separado del ausente. Patrimonio separado del fallido. Patrimonio de herencia aceptado a beneficio de inventario. Patrimonio separado de bienes fideicometidos o trasferidos en fideicomiso. Patrimonio separado del niño, niña y del adolescente. Mapas conceptuales.

Capítulo I. **EL PATRIMONIO**

Vale la pena mencionar que con el patrimonio adentramos en los derechos subjetivos de una persona, es decir, los intereses jurídicamente protegidos, que son de tal amplitud que abarca los derechos personalísimos, familiares, reales y de crédito.

En este sentido, se perfila el patrimonio de una persona física o jurídica, como el conjunto de bienes de su propiedad, y es precisamente aquí donde se determinará ¿qué forma parte del patrimonio de una persona? Profundizaremos el patrimonio tomando en cuenta los derechos que lo constituyen.

Definiciones

Son muchos los autores que definen el patrimonio, sin embargo, muchas de estas no se adecuan a la realidad, por lo que presento a los lectores definiciones construidas y diseñadas acordes a las exigencias del mundo cambiante.

Se define patrimonio como un "Conjunto de derechos y obligaciones que constituyen una universalidad de derechos, susceptibles de valoración pecuniaria". Por otra parte, se define "como la universalidad de bienes muebles o conjunto de derechos y obligaciones que constituyen una universalidad de derecho, susceptibles de valoración pecuniaria".

De igual manera, podemos afirmar que:

> Patrimonio "es el conjunto de los derechos y obligaciones, de los cuales es titular una persona.

Es necesario aclarar que el patrimonio no está definido en el Código Civil venezolano, pero si existe un concepto doctrinal, el cual pasa por distintas concepciones, unos ven el patrimonio como un todo, otros, la conciben excluyendo de él las obligaciones.

También se utiliza la palabra patrimonio desde el punto de vista netamente económico o contable, donde encontramos el patrimonio neto de una persona, que es aquel resultante al deducir del activo el pasivo, de esta manera, cuando el monto del pasivo excede al activo, contablemente la persona no tendría patrimonio.

Esta afirmación jurídicamente es inconcebible, ya que en el aspecto jurídico no se puede hablar de una persona sin patrimonio, a pesar de encontrarse en una situación en el cual no posea sino la vestimenta que carga en ese momento.

De allí, muchos autores coinciden que el patrimonio es el conjunto de derechos y obligaciones, que tengan un contenido económico, susceptible de ser valorados en dinero, del cual es titular una persona , que satisfaga sus necesidades económicas.

"Es la Universalidad de bienes muebles o inmuebles, que conforman tanto el activo como el pasivo de una persona, sea natural o jurídica y susceptibles de una valoración económica". El patrimonio, a la luz de la Teoría Moderna, es un atributo de la personalidad del individuo, es un elemento inherente a la persona misma y que forma con ella una unidad abstracta y universal de derechos y obligaciones.

a) Concepto objetivo de patrimonio: Desde el punto de vista objetivo, el patrimonio constituye el conjunto de cosas o bienes corporales o incorporales sometidas a potestad de una persona.

b) Concepto subjetivo de patrimonio: Engloba el concepto subjetivo de patrimonio, todas las relaciones de derecho que se reflejan sobre una cosa corporal o incorporal, con un valor económico integrado tanto por el activo como por el pasivo.

Teorías sobre el patrimonio

Para explicar la noción de patrimonio, es necesario analizar algunas doctrinas, a saber: Existen dos grandes teorías, la clásica o patrimonio - personalidad y la teoría alemana o del patrimonio-afectación.

La teoría clásica es propuesta por Aubry y Rau, donde los clásicos sostienen lo siguiente:

1. **El patrimonio es una universalidad jurídica**
    - De la noción de universalidad deriva lo que se denominado como "la garantía general de los acreedores sobre el activo del patrimonio, que consagra el articulo 1864 C.C.
2. **El patrimonio es una universalidad jurídica vinculada a una persona**, del cual derivan los siguientes principios:
    - Solo las personas tienen patrimonio
    - Toda persona tiene un patrimonio (referido a la intransmisibilidad del patrimonio)
    - Una persona no tiene más que un patrimonio (referido a la unidad e indivisibilidad)
3. El patrimonio solo comprende derechos pecuniarios: (Pecuniario relativo al dinero efectivo).

La teoría del patrimonio se fundamenta en personalidad de posturas tradicionales, es una consecuencia directa de la idea de personalidad inmueble, que conforman tanto el activo como el pasivo de una persona, sea natural o jurídica y susceptible de una valoración económica. De allí, que representa una diversidad de relaciones jurídicas de contenido económico, enajenable y divisible.

Teoría clásica

Concepto según esta teoría: Es el conjunto de relaciones jurídicas de una persona, valoradas en dinero, consideradas como una universalidad jurídica y ligada entre sí por estar sujetas a la voluntad de una misma persona.

Contenido del patrimonio

Para la teoría clásica el patrimonio comprende tanto un activo como un pasivo, descrito de la siguiente manera:

1) El activo está formado por todos los derechos presentes y futuros, valorados en dinero de los que puede ser titular una persona, resaltando así los componentes del activo como la propiedad y demás derechos reales, los derechos de crédito y los llamados derechos de propiedad intelectual e

industrial. Quedando excluidos fuera del activo del patrimonio los derechos políticos o públicos, los derechos de la personalidad y la mayor parte de los derechos familiares.

2) El pasivo lo constituyen tanto las obligaciones como los cargos o gravámenes que pesen sobre los bienes de la persona de que se trate.

CARÁCTER JURÍDICO DEL PATRIMONIO

Según Aubry y Rau los caracteres jurídicos del patrimonio son:

1) La noción de patrimonio depende estrechamente de la noción de personalidad jurídica. Depende de la noción de persona, pues la voluntad humana da unidad al conjunto de relaciones jurídicas que constituyen el patrimonio. El patrimonio es un atributo de la personalidad, es parte de la esfera jurídica de una persona, constituida por la totalidad de derechos pertenecientes a ella. De dicha concepción personalista del patrimonio, la teoría clásica deriva varias consecuencias:

Solo las personas (naturales o jurídicas) pueden tener patrimonio. En efecto, a falta de persona no existiría esa voluntad que unifica el conjunto de relaciones jurídicas sometidas a su imperio para constituirlas en patrimonio.

Toda persona tiene necesariamente un patrimonio. Para poder mantener esta posición la doctrina clásica afirma "el patrimonio en un momento dado puede estar vacío sin dejar por eso de existir". Otras veces, se dice que cuando una persona carece de derechos y deberes pecuniarios su patrimonio consiste en la aptitud de adquirir fortuna.

Entonces, si toda persona tiene necesariamente un patrimonio se siguen las siguientes consecuencias:

• Los acreedores no pueden agotar ese patrimonio de manera que sus medidas de ejecución no se dirigen contra el patrimonio como tal sino contra bienes singulares que se encuentran dentro del patrimonio de su deudor.

• El patrimonio es inalienable por acto entre vivos porque si pudiera ser enajenado el enajenante se quedará sin patrimonio, contaría el principio básico de que toda persona tiene necesariamente un patrimonio. Así, si una persona enajenará todos sus bienes presentes siempre le quedará un patrimonio representado por su aptitud de adquirir otros bienes.

• La doctrina clásica debería sostener que el patrimonio no se transmite *mortis causa*, ya que al fallecer el "de cujus" desaparece la voluntad que al

unificar las relaciones jurídicas bajo su imperio las convertía en un patrimonio. Sin embargo, ante el hecho evidente de que el patrimonio se transmite a los herederos, la teoría clásica recurrió para explicarlo a la vieja noción romana de que los herederos son los continuadores de la persona causante. Con esta explicación trataron también de evitar otra dificultad lógica: Si el patrimonio no es sino una emanación de la personalidad ¿Cómo se explica que se transmita, sin transmitir al mismo tiempo esa personalidad?

• Cada persona no tiene sino un patrimonio. En efecto, si lo que unifica el patrimonio es la sujeción común a la voluntad de la persona de su titular y si esa voluntad y esa personalidad son únicas e indivisibles, el patrimonio de una persona no puede ser sino uno solo. Cuando una persona hereda a otra, las dos personalidades se funden y por ello, el heredero recibe tanto el activo como el pasivo y está obligado a pagar las deudas de la herencia con los bienes de ésta y con sus propios bienes personales. Sin embargo, la mayoría de los sostenedores de la teoría clásica admiten que la ley ha creado excepciones a este principio: la herencia aceptada a beneficio de inventario, la separación de patrimonio pedida a instancias de los acreedores de la herencia, diversas situaciones que se presentan en materia de ausencia, entre otros.

2) El segundo carácter fundamental del patrimonio según la teoría clásica puede enunciarse así: El patrimonio es una universalidad jurídica comprensiva de las relaciones jurídicas de carácter pecuniario. En este aspecto se destaca lo siguiente:

• El activo vinculado a la satisfacción del pasivo del patrimonio.

• Los elementos del patrimonio son fungibles. En efecto, como todas las relaciones jurídicas patrimoniales tienen carácter pecuniario, en último término pueden ser reducidas a sumas de dinero y por consiguiente resultan intercambiables. Aubry y Rau utilizan esta idea para explicar la condena a pagar daños y perjuicios en dinero a consecuencia del incumplimiento de obligaciones que no tenían por objeto sumas de dinero y a consecuencia de hechos ilícitos o enriquecimientos sin causa.

• En el seno del patrimonio opera la subrogación real. En efecto, el patrimonio contiene una masa de bienes sujeta a transformaciones continuas. Ahora bien, cuando un bien es enajenado se recibe otro a cambio, éste ocupa la misma posición jurídica del anterior. Así se explica que el acreedor no puede oponerse a que un bien salga del patrimonio del deudor

(a excepción donde haya fraude), porque su interés queda suficientemente tutelado por la posibilidad de ejecutar el bien que entró en el patrimonio a cambio del que salió. Dentro de ese orden de ideas se explica la regla de que el deudor responde de sus obligaciones"con todos sus bienes que tenía el deudor cuando nació la obligación sino también otros que tenga actualmente.

Sin embargo, para Aubry y Rau, la consecuencia de la subrogación real donde el obligado a restituir o entregar una universalidad jurídica debe entregar los bienes que se hayan subrogado a otros antes de la restitución o entrega. Es más los citados autores sostuvieron así la subrogación real no operaba cuando se ejercen acciones relativas a bienes considerados "uti singulis", salvo disposición expresa de la ley.

CRÍTICAS

Se critican estas afirmaciones por diversidad de razones a saber:

a) Son muchos los autores que niegan la aseveración "sólo las personas pueden tener patrimonio fundamentado, si todas las relaciones jurídicas de una persona forman un todo, donde el elemento unificador sea la voluntad de la persona sino por el contrario que la unificación proviene de que esas relaciones se encuentran supeditadas a la satisfacción de las necesidades de esa persona.

b) Los autores niegan que la persona tenga necesariamente un patrimonio.

c) Existe una gran insuficiencia de fundamentos donde se explica la transmisión del patrimonio mortis causa.

d) Se plantea la indivisibilidad del patrimonio lo cual impediría constituir patrimonios separados del patrimonio general.

e) Las afirmaciones sobre la subrogación real no explican con detenimiento la razón por la cual el deudor responda de sus obligaciones «con sus bienes habidos y por haber».

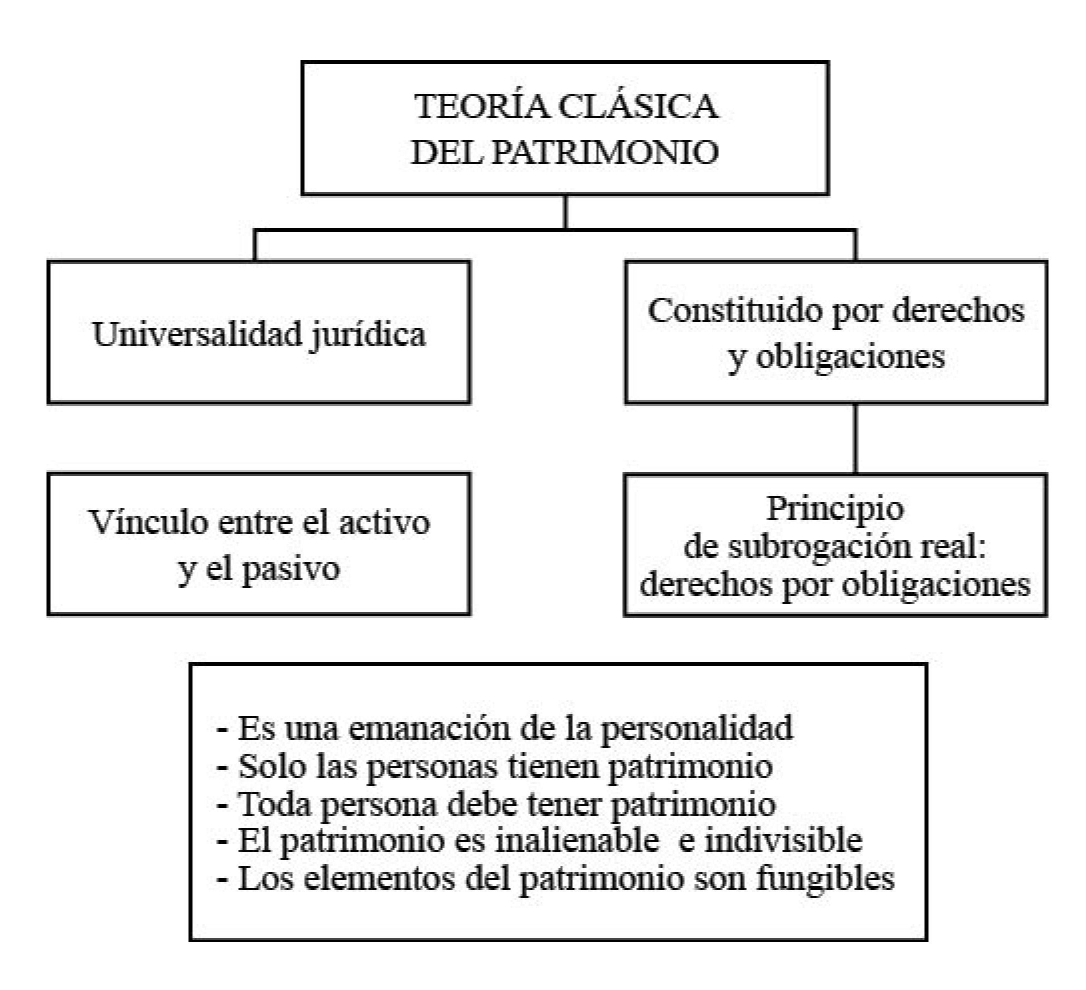
f) Además se critica el excluir del patrimonio los bienes y derechos no valorables en dinero y que esto puede nacer un derecho a indemnización pecuniaria.

De tal manera, que estas críticas se pueden sintetizarse en:

1. Existe una inconsistencia de la vinculación del patrimonio a la idea de

personalidad, si se toma en cuenta lo expresado en los artículos 1.017 y 1.060 del C.C.

2. Intransmisibilidad e individualidad del patrimonio, si se concatena con el artículo 1.556 C.C.
3. Limitación a los derechos pecuniarios, si lo referimos al artículo 1.929 del C.C.



Cuadro de la teoría clásica del patrimonio

TEORÍA DE LA AFECTACIÓN

Esta teoría es totalmente opuesta a la anterior, planteada por Brinz y Becker, y desarrollada por Planiol, llamada también como la teoría alemana o del patrimonio afectación.

Esta teoría, surge como una especie de reacción jurídica ante los principios contenidos en la teoría clásica. Ha sido llamada también como teoría objetiva, de destino, o realista moderada. Esta nueva concepción, donde el patrimonio

tiene vida independiente de la persona y puede a su vez tener uno o varios patrimonios, fue seguida por el derecho inglés y posteriormente por el derecho alemán. Su fundamento principal es precisamente, evidenciar la exagerada posición de los clásicos en cuanto a concebir al patrimonio como una realidad sustancial.

Para estos, el patrimonio no es una ficción, sino una realidad. Se sustituye la idea del sujeto por la de finalidad, haciendo una teoría dinámica, ya que considera la posibilidad de distintos patrimonios afectados a fines determinados.

Afectación en derecho significa: "Destinar una suma o un bien a un gasto o finalidad determinados".

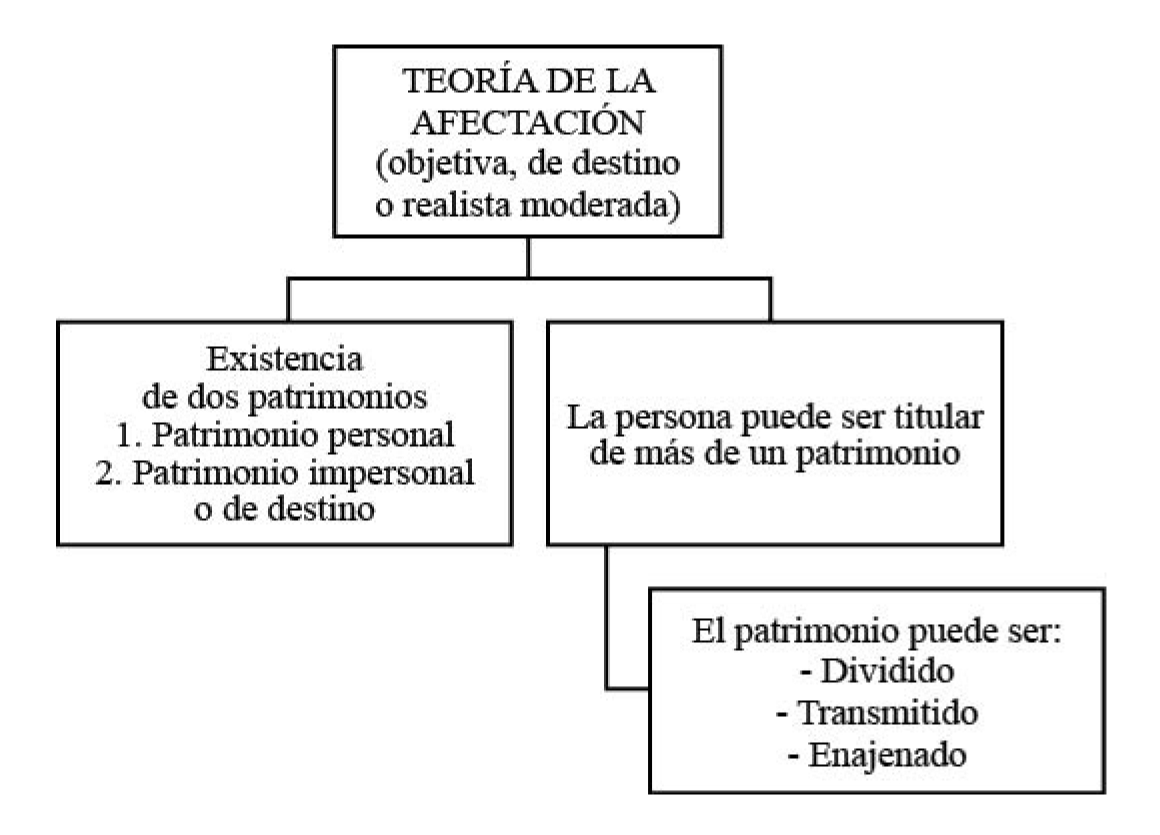
Caracteres que presenta:

1. Existe un conjunto de bienes, derechos y obligaciones.

2. Dichos bienes, derechos y obligaciones no tienen como vínculo de unión a una persona determinada, sino que están relacionados con un fi n económico- jurídico, al tener estos elementos se tendría un patrimonio.

3. Niega que el patrimonio será una emanación de la personalidad

4. El patrimonio es divisible, transmisible y enajenable (analizar con los artículos 632, 1.863, 1.864 del C.C.)



Cuadro de la teoría de la afectación

- La presencia de un patrimonio personal y de un patrimonio impersonal o de destino.

Coexiste la posibilidad de estar en presencia, por una parte, del patrimonio tradicional de los clásicos, es decir el patrimonio personal, aquel conjunto de derechos y obligaciones imputables a un sujeto determinado. Y por la otra parte, estamos en presencia de los llamados patrimonios impersonales o de destino.

De allí, que va a existir un núcleo de derechos y obligaciones al igual que los clásicos, pero aquí no serán imputables a una persona, sino que son un núcleo de derechos y obligaciones con los cuales se persigue un fin jurídicamente tutelado que puede ser de naturaleza jurídica o económica.

Así, encontramos la verdadera reacción ante la teoría clásica, donde los sustentadores de la teoría de la afectación tratan de explicar que el patrimonio no está ligado a la personalidad, que no es una emanación de ella, sino es algo eminentemente objetivo.

- Una persona puede ser títular de más de un patrimonio.

Este segundo planteamiento es consecuencia directa e inmediata del primero, donde una persona en un momento determinado puede tener un

patrimonio, que consiste en un conjunto de derechos y obligaciones; y paralelamente a este puede tener uno o más patrimonios de destino o afectación, es decir, un núcleo de derechos y obligaciones que van a perseguir un fin que podría ser de naturaleza jurídica o económica, pero con la característica que ese fin está jurídicamente tutelado.

En la teoría de la afectación no se trabajó la idea de una persona sin patrimonio, los clásicos tendieron a confundir la capacidad patrimonial con el patrimonio en sí. Para los sustentadores de esta teoría, la idea primaria es que el patrimonio son los derechos y obligaciones más no la posibilidad que tenga una persona de adquirirlos, pues para ellos un mismo partrimonio pudiera pertenecer a diversos sujetos.

- El patrimonio puede ser dividido, transmitido y en consecuencia enajenado.

Situación esta completamente distinta a la de los clásicos, pues para ellos, el patrimonio es indivisible por ser una universalidad intransmisible e inajenable en su totalidad. Sin embargo, para los sustentadores de la teoría de la afectación es completamente viable la posibilidad, en primer lugar, de dividir el patrimonio en tantos grupos de bienes como quiera para satisfacer así fines específicos quedando su patrimonio dividido en grupos diversos unos de otros; en segundo lugar de transmitir el patrimonio, ya sea total o parcialmente, utilizando la transmisión mortis causa o bien por acto entre vivos, y en tercer lugar la enajenación del patrimonio bajo cualquier forma, sea total o parcial.

El patrimonio en el derecho venezolano

El patrimonio

Representa una universalidad, es el conjunto de bienes constituidos por el activo y pasivo, los derechos de crédito y las obligaciones, susceptibles de valoración económica, donde surge una relación jurídica por un sujeto que puede ser una persona natural o jurídica, pública o privada.

Fundamento doctrinal

La doctrina venezolana se fundamenta en los postulados de la teoría clásica, pero solo en calidad de excepción se acoge a uno de los postulados de la teoría de la afectación. Por tanto, la doctrina venezolana regula el patrimonio como el conjunto de activos y pasivos o de derechos y

obligaciones imputables a una persona determinada con un contenido eminentemente económico.

FUNDAMENTO LEGAL

De la noción de universalidad deriva lo que se ha calificado como "la garantía general de los acreedores sobre el activo del patrimonio", según lo establece el artículo 1864 del C.C. que dispone: "Los bienes del deudor son la prenda común de sus acreedores, quienes tienen en ellos un derecho igual; si no hay causa legítima de preferencia".

De igual manera, el patrimonio es divisible, transmisible y enajenable, con fundamento a los artículos 632, 1863 del Código Civil, que disponen lo siguiente:

Artículo 632: "Puede una persona constituir un hogar para sí y para su familia, excluido absolutamente de su patrimonio y de la prenda común de sus acreedores".

Artículo 1863: "El obligado personalmente está sujeto a cumplir su obligación con todos sus bienes habidos y por haber".

Las causas legítimas de preferencia son los privilegios y las hipotecas", como lo consagran los artículos 1278 y 1279 del C.C.

Artículo 1278: "Los acreedores pueden ejercer, para el cobro de lo que se les deba, los derechos y las acciones del deudor, excepto los derechos que son exclusivamente inherentes a la persona del deudor".

Artículo 1279: "Los acreedores pueden atacar en su propio nombre los actos que el deudor haya ejecutado en fraude de sus derechos...".

Igualmente se encuentran consagrados en los artículos 151 y 152 del Código de Comercio.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO

Los elementos del patrimonio son:

a) Universalidad jurídica, ya que el patrimonio hay que considerarlo desde el punto de vista de la masa de bienes, créditos, derechos y acciones, así como las obligaciones, que vienen a conformar tanto el activo como el pasivo.

b) Los bienes que comprende tanto muebles como inmuebles.

c) Las personas susceptibles de derecho patrimonial, que comprende tanto

a las personas naturales como a las personas jurídicas.

d) Valorables económicamente.

CONSIDERACIONES FUNDAMENTALES SOBRE EL PATRIMONIO

En este sentido, Aguilar G. José (2001) sostiene:

El patrimonio se funda en la idea de personalidad pero no es un simple atributo de esta. En efecto:

1. Es imposible prescindir de la persona como centro de unidad de las relaciones jurídicas patrimoniales.
2. No puede admitirse que un conjunto de relaciones jurídicas puedan ser afectadas a una misma finalidad, independientemente de quien sea el titular de dicho conjunto.
3. Tampoco puede admitirse la idea de que los bienes son los que dan unidad al patrimonio.
   Existe cierta relatividad en el concepto de patrimonio.

CARACTERÍSTICAS DEL PATRIMONIO

- El patrimonio es personalísimo: Las personas, ya sean desde el punto de vista natural o jurídico, son las únicas que pueden ser titulares de derechos y obligaciones y no se conciben derechos y obligaciones que no tengan una persona como su titular.

- El patrimonio está constituido por derechos y obligaciones: El patrimonio son los derechos y obligaciones que tiene una persona respecto a las cosas o bienes que le pertenecen y no las cosas o los bienes en sí mismos. En conclusión, el patrimonio debe entenderse, no como un conjunto de objetos, de cosas, o de bienes, sino como un conjunto de relaciones que lo constituyen los derechos y obligaciones.

- El patrimonio debe satisfacer necesidades económicas: Los elementos constitutivos del patrimonio y el patrimonio mismos tienen como característica, la de ser aptos para satisfacer necesidades económicas y la de ser valorables en dinero.

- Es diferente a la capacidad patrimonial: Se entiende como patrimonio el conjunto de derechos y obligaciones valorables en dinero, de los cuales es titular una persona, mientras que la capacidad patrimonial, es una

posibilidad jurídica de llegar a adquirir mayor o menor número de derechos u obligaciones.

- En el patrimonio se vinculan derechos que responden a las obligaciones: El fundamento consagrado en los artículos 1.863 y 1.864 reflejan la responsabilidad patrimonial, donde los bienes del deudor son prenda común de acreedores, por lo tanto el deudor responde con todos sus bienes habidos y por haber.

- El patrimonio es una universalidad jurídica inagotable, inalienable e intransmisible por acto entre vivos: Se entiende por patrimonio la universalidad jurídica o también denominada universalidad de derecho.

Clases de patrimonio

a) Patrimonio personal: Es el patrimonio constituido alrededor de un individuo. Tiene un solo titular, bien sea una persona natural o jurídica.

b) Patrimonio especial o separado: Es una parte de los bienes que pertenecen a una persona y que se reservan a un destino exclusivo o a un cometido especial, teniendo un titular propio, goza de independencia y autonomía. Se manifiestan los patrimonios separados cuando dos o más singulares de bienes, pertenecientes a un solo sujeto tienen existencia propia.

c) Patrimonio autónomo: Aquel conjunto de derechos y obligaciones que no está imputado a un apersona jurídica determinada, es decir, un conjunto de elementos patrimoniales activos y pasivos con vida propia, no vinculados a una misma persona jurídica".

Patrimonio separado de la comunidad conyugal

-La posibilidad de atribuir o de reservar ciertos bienes con un determinado destino exclusivo, de modo que queden desligados de cualquier otra finalidad.

-Reservar a un determinado grupo de acreedores un conjunto de bienes sobre los cuales puedan satisfacerse, con exclusión de otros acreedores.

Muchos tratadistas hacen diferentes clasificaciones del patrimonio, según sea su destino o administración y según estén atribuidos a una colectividad, los cuales se colocan todavía en plano discutible, por lo que orientamos esta clasificación. Dentro del patrimonio separado se encuentran los llamados patrimonios de administración, donde se destacan el del ausente, y de niños,

niñas y adolescentes.

Patrimonio separado en el derecho venezolano

El principio general es que toda persona obligada personalmente, está sujeta a cumplir sus compromisos con todos sus bienes muebles o inmuebles, presentes y futuros, a menos que haya afectado una parte de esos bienes a la constitución de patrimonios separados en los casos legalmente autorizados.

Estos patrimonios separados constituyen un conjunto de excepciones a esta regla general y sólo por mandato del ordenamiento jurídico se organizan estos patrimonios separados, por ello la Ley, en algunos casos, y en otros la voluntad de los particulares en el marco de alguna institución especial predispuesta en ésta, les crea un régimen especial, así tenemos:

a) Patrimonio separado de la comunidad conyugal

b) Patrimonio separado del hogar

c) Patrimonio separado del ausente

d) Patrimonio separado del fallido

e) Patrimonio separado aceptado a beneficio de inventario

f) Patrimonio separado de bienes transferidos en fideicomiso

g) Patrimonio separado del niño, niña y del adolescente.

a) Patrimonio de la comunidad conyugal

Uno de los efectos del matrimonio es precisamente el patrimonial que requiere necesariamente una regulación jurídica, las cuales constituyen lo que se denomina **Régimen patrimonial matrimonial,** el conjunto de normas adoptadas por los cónyuges o determinadas por la ley, que delimitan los intereses pecuniarios derivados del matrimonio, ya en las relaciones de los cónyuges entre sí, ya en las relaciones de éstos con terceros. Así que el régimen patrimonial matrimonial que acoge el Derecho Civil Venezolano es el sistema contractual de libertad absoluta, cuando se establece en el artículo 141 del Código Civil que "el matrimonio, en lo que se relaciona con los bienes, se rige por las convenciones de las partes y por la ley". De allí, que los futuros contrayentes tienen la facultad de determinar su régimen matrimonial (capitulaciones matrimoniales), en caso de ejercer esa facultad,

la ley prevé un régimen supletorio que se denomina: Régimen de comunidad limitada de gananciales (art. 148 C.C.).

El sistema contractual venezolano está consagrado en su artículo 141 del C.C. y establece el principio de la libertad para la escogencia del régimen patrimonial matrimonial. .

Capitulaciones matrimoniales en sentido amplio: Son todos los contratos que se celebran con ocasión al matrimonio, sea por los cónyuges o por terceros, referidos a aspectos patrimoniales del matrimonio. Ejemplo: donaciones con ocasión del matrimonio.

En sentido estricto, son pactos o contratos mediante los cuales se establece el régimen patrimonial del matrimonial. Usualmente intervienen sólo los cónyuges, en ocasiones lo hace un tercero. En si son contratos y se basan en el principio de la autonomía de la voluntad. Arts. 1133 y 1159 C.C.

Dentro de los límites se encuentran todos los consagrados en los artículos 141, 142, 1.155, 1.141, 1.650 del Código Civil.

El matrimonio, en lo que se relaciona con los bienes, se rige por las convenciones de las partes y por la ley. Serán nulos los pactos que los esposos hicieren contra las leyes o las buenas costumbres, o en detrimento de los derechos y obligaciones que respectivamente tienen en la familia y los contrarios a las disposiciones prohibitivas de este código, además a las establecidas sobre divorcio, separación de cuerpos, emancipación, tutela y sucesión hereditaria, entre otros.

Por consiguiente, ese contrato debe ser posible, lícito, determinado o determinable. Además debe existir consentimiento de las partes, el objeto que pueda ser materia de contrato y debe ser causa lícita. Por tanto, se prohíbe toda sociedad de ganancias a título universal excepto entre cónyuges. Son acuerdos previos a la celebración del matrimonio, por eso, se exige el otorgamiento anterior al matrimonio, debidamente registrado ante la jurisdicción del lugar donde vaya a celebrarse el matrimonio y antes de su celebración.

En relación al menor de edad que con arreglo a la ley pueda casarse, nuestra legislación establece un suplemento de capacidad y exige, para la validez de las capitulaciones matrimoniales otorgadas por aquel, la asistencia y aprobación de la persona cuya autorización es necesaria para la celebración del matrimonio. Actualmente, después de la vigencia de la LOPNNA, el Juez podrá autorizar en caso de existir conflictos de intereses entre el padre y la

madre, y el adolescente haya acudido al tribunal investido de su capacidad para peticionar y ser oído, solicitando la autorización para celebrar matrimonio y por ende capitulaciones matrimoniales. Es un procedimiento donde se oyen a todos los interesados y la decisión será la más conveniente por su interés superior.

Consecuencias

Solo pueden establecerse convencionalmente regímenes de comunidad de gananciales, si se especifican y se determinan los bienes individualmente. No son lícitos los regímenes de:

- Comunidad universal
- Comunidad de bienes muebles;
- Comunidad de bienes muebles y gananciales;
- Comunidad de bienes futuros
- De separación con participación
- Limitación de la Ley sobre Derecho de Autor - Art. 34

Caracteres de las capitulaciones matrimoniales

Son contratos bilaterales al matrimonio, *intuito personae*, solemnes, inmutables, que solo pueden celebrarse antes del matrimonio.

Para ello, efectivamente se requiere de capacidad para celebrarla, en este sentido, el menor de edad que con arreglo a la ley pueda casarse, puede celebrar capitulaciones matrimoniales, así como hacer donaciones al otro contrayente, con la asistencia y aprobación de la persona cuyo consentimiento es necesario para la celebración del matrimonio. Para la validez de las convenciones matrimoniales y de las donaciones hechas con motivo del matrimonio, por quien esté inhabilitado, o se le está siguiendo juicio de inhabilitación, es necesaria la asistencia y aprobación del curador que tenga, o del que se nombre al efecto si no le hubiere nombrado; además, deben ser aprobadas por el juez con conocimiento de causa.

Donaciones con ocasión al matrimonio

Al respecto deben existir elementos fundamentales entre los que debe destacar: el *animus donandi* debe ser con ocasión al matrimonio, los sujetos intervinientes deben ser los cónyuges o un tercero, antes del matrimonio por los cónyuges o por el contrario en cualquier momento si es un tercero, debe

ser debidamente autenticado.

1) Patrimonio de la comunidad conyugal: Se hace necesario enfatizar sobre los bienes propios consagrados en los artículos 151, 152, 153 del Código Civil.

1º Todos los bienes habidos en el matrimonio.

a) A título gratuito.

b) A título oneroso (excepción: donaciones con ocasión del matrimonio).

2º Ciertos bienes habidos en el matrimonio.

a) Todos los adquiridos a título lucrativo: por herencia, legado, donación por cualquiera otra causa lucrativa, excepto las donaciones con ocasión del matrimonio.

b) Los adquiridos a título oneroso por subrogación de otros bienes propios: por permuta, retracto, dación en pago por causa anterior al matrimonio, por compra con dinero propio.

Patrimonio separado de la comunidad conyugal

Hay que distinguir que existen:

- Bienes propios de los cónyuges
- Bienes comunes de los cónyuges

- Bienes propios de los cónyuges: Son bienes propios de los cónyuges los que pertenecen al marido y a la mujer al tiempo de contraer matrimonio, y los que durante este adquieran por donación, herencia, legado o por cualquier otro título lucrativo. Son también propios los bienes derivados de las accesiones naturales y la plusvalía de dichos bienes, los tesoros y bienes muebles abandonados que hallaren alguno de los cónyuges, así como los vestidos, joyas y otros enseres u objetos de uso personal o exclusivo de la mujer o el marido. (artículo 151 C.C.)

Se hacen propios del respectivo cónyuge los bienes adquiridos durante el matrimonio (art. 152 C.C)

1 º Por permuta con otros bienes del cónyuge.

2º El derecho de retracto ejercido sobre los bienes propios por el respectivo cónyuge y con dinero de su patrimonio.

3º Por dación de pago hecha al respectivo cónyuge por obligaciones provenientes de los bienes propios.

4º Los que adquiera durante el matrimonio a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido al casamiento.

5º La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas por la comunidad.

6º Por compra hecha con dinero proveniente de la enajenación de otros bienes propios del cónyuge adquiriente.

7º Por compra hecha con dinero propio del cónyuge adquiriente, siempre que haga constar la procedencia del dinero y que la adquisición la hace para sí.

Los bienes donados o dejados en el testamento conjuntamente a los cónyuges con designación de parte determinada, les pertenecen como bienes propios en la proporción determinada por el donante o por el testador, y a falta de designación, por mitad. Cada cónyuge tiene la libre administración y disposición de sus propios bienes, pero no podrá disponer de ellos a título gratuito ni renunciar herencias o legados, sin el consentimiento del otro.

Así, tenemos que los bienes adquiridos dentro de la comunidad conyugal lo constituyen:

1° Los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio a costa del caudal común, bien se haga la adquisición a nombre de la comunidad o al de uno de los cónyuges.

Al respecto, en nuestro país se observa rutinariamente hacer adquisiciones con cédula de estado civil soltero, pretendiendo con ello excluir a la cónyuge de reclamar cualquier porcentaje a que tiene derecho por el simple hecho de estar casado, al igual en el momento de enajenar un bien adquirido durante el matrimonio sin el consentimiento de la cónyuge, corriendo el riesgo de ser atacada por nulidad de venta.

2° Los provenientes del trabajo, industria, profesión, prestaciones sociales, bonificaciones, sueldo, provenientes del oficio, etc.

3° Los frutos, rentas o intereses percibidos durante el matrimonio procedente de bienes comunes o de los peculiares de cada cónyuge. (art. 156 C.C.)

Asimismo, el artículo 161 C.C. establece:

Los bienes donados o prometidos a uno de los cónyuges, por razón del

matrimonio, aún antes de su celebración son de la comunidad, a menos que el donante manifieste lo contrario.

De igual manera, el artículo 163 C.C. consagra el aumento del valor por mejoras hechas en los bienes propios de los cónyuges, con dinero de la comunidad, o por industria de los cónyuges, pertenece a la comunidad.

De las cargas de la comunidad: Son cargas de la comunidad (arts. 165 al 167 C.C.)

1) Todas las deudas y obligaciones contraídas por cualquiera de los cónyuges en los casos en que pueda obligar a la comunidad, los intereses vendidos durante el matrimonio, las reparaciones menores ejecutadas durante el matrimonio a los bienes propios de cada uno de los cónyuges, los gastos que acarree la administración de la comunidad, el mantenimiento de la familia y la educación de los hijos comunes y no comunes y el de los ascendientes de cada uno de los cónyuges; siempre que no puedan hacerlo por sus propios bienes.

Artículo 167: Los actos de administración que uno de los cónyuges ejecute por el otro, con la tolerancia de este, son válidos.

2) La responsabilidad civil por actos ilícitos de un cónyuge no perjudica al otro en sus bienes propios ni en su parte de los comunes.

B) PATRIMONIO SEPARADO DEL HOGAR

El hogar que sale del patrimonio del constituyente y viene a constituir un nuevo patrimonio, ya que no responde de las obligaciones de aquel y de las obligaciones de ninguna otra persona, no se transmite por herencia a la muerte del constituyente e incluso nadie tiene la libre disponibilidad del bien, afectado a la finalidad de que “gocen de él” los respectivos beneficiarios.

Nociones generales sobre la constitución del hogar: El hogar es una institución de alto valor humanitario y social que tiene como finalidad asegurar el dominio de pequeñas propiedades rústicas o urbanas a los miembros de una familia, o a alguno de ellos, siempre que se den determinados requisitos o concurran ciertas circunstancias.

La constitución de hogar consiste en excluir un inmueble del patrimonio del constituyente del mismo y, por ende, tanto de su herencia como de la prenda común de sus acreedores para asegurar a los beneficiarios un lugar donde poder habitar libres de los ataques de acreedores y de las

consecuencias de su propio desatino. La precitada seguridad se deriva del hecho de que, una vez constituido el hogar, se convierte en inalienable, indivisible e inembargable.

Regulación legal: Se encuentra fundamentada en los artículos 632 al 643 del Código Civil Venezolano.

Bienes susceptibles de ser constituidos en hogar: "El hogar puede ser una casa sola en poblado o fuera de él, o una casa con tierras de labor o cría, siempre que esté destinada a vivienda principal de la familia"(art. 635 C.C.). En efecto, para constituir un bien en hogar, este debe poseer las siguientes características:

• Ser un inmueble libre de cualquier derecho real que no sea el de propiedad (salvo que sea una servidumbre), bien sea casa sola o con tierras de labor o cría. Debe entenderse por casa cualquier vivienda, incluso un apartamento sujeto al régimen de propiedad horizontal.

• Estar situado en poblado o fuera de él.

• Estar destinado a vivienda principal de la familia.

Personas que pueden constituir el hogar: En principio, "puede una persona constituir un hogar para sí y para su familia" (art. 632 C.C.) Esto se deriva en dos casos:

• ***Primer caso:*** Cuando no consta claramente para quien se ha constituido el hogar. En este caso, serán beneficiarios el cónyuge, los ascendientes de ellos que se encuentren en estado de reclamar alimentos, los hijos mientras permanezcan solteros y los hijos mayores entredichos o inhabilitados por defecto intelectual" (art.636 C.C.).

• ***Segundo caso:*** Cuando consta claramente para quien se ha constituido el hogar. "Una persona no puede constituir sino un hogar, que es el suyo, y si constituyere otro u otros, estos se regirán por las disposiciones sobre donaciones" (art. 634 C.C.). Esto revela que, aún cuando sujetos a las disposiciones sobre donaciones, puede constituirse hogar a favor de alguien que no sea ni el constituyente ni miembro de su familia.

Finalmente, es necesario destacar que "el hogar no puede constituirse sino a favor de personas que existan en la época de su constitución, o de los descendientes por nacer de una persona determinada, sin menoscabo de derechos que correspondan a los herederos legitimarios".

Comentario: Hoy día se hace necesario reformar estas disposiciones contempladas en el Código Civil, dada la situación real venezolana ante el alto número de divorcios, de allí la imperiosa necesidad de una nueva constitución de hogar en el caso de los que contraen matrimonio por segunda o tercera.... vez, lo cual hace presumir la necesidad de proteger a esos otros grupos familiares sobre todo los niños, niñas y adolescentes conforme a la premisa fundamental que sustenta la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y la Ley Orgánica para la Protección de Niños, Niñas y Adolescentes, pues de lo contrario se vulneran esos derechos y garantías que los protegen, por cuanto no estarían equiparados los hijos en calidad y cantidad como lo establece el artículo 373 de la LOPNA, que consagra: "El niño, niña o adolescente que, por causa justificada, no habite conjuntamente con su padre o con su madre, tiene derecho a que la obligación alimentaría sea, respecto a él, en calidad y cantidad igual a la que corresponde a los demás hijos o descendientes del padre o de la madre que convivan con éstos...". Además se estaría discriminando los intereses de ambos grupos de hijos después de la constitución del hogar.

Claro, si partimos del derecho a un nivel de vida adecuado, que consagra el artículo 30 ejusdem, pues dispone alimentación, vestido y vivienda digna, segura, higiénica, y básicamente afianzado en la prioridad absoluta establecida en el artículo 7 *ejusdem*, que consagra: "El Estado, **la familia** y la Sociedad deben asegurar con prioridad absoluta, todos lo derechos y garantías de los niños y adolescente. **La prioridad absoluta es imperativa para todos...".** De tal manera que si se cumple la disposición del artículo 634 del Código Civil, que establece: "Una persona no puede constituir sino un hogar, que es el suyo, y si constituyere otro u otros, estos se regirán por las disposiciones sobre donaciones...", se estaría violentando todos esos derechos que ampara este novísimo instrumento legal, por consiguiente es necesario desaplicar estas disposiciones legales que vulneran los derechos constitucionales.

Efectos de la constitución del hogar

1) El inmueble constituido en hogar queda "separado del patrimonio del constituyente, y libre de embargo y remate por toda causa y obligación, aunque conste de documento público o sentencia ejecutoria".

2) Todos los beneficiarios tienen derecho a habitar en el hogar así como tienen derecho a los frutos.

3) La constitución de hogar no implica, en general, una transferencia de propiedad, la cual sigue en manos del constituyente. Solo envuelve la transferencia de propiedad cuando haya sido constituido a favor de persona distinta del constituyente, y este manifiesta su voluntad en tal sentido.

Extinción del hogar: El hogar solo se extingue por las siguientes causas:

- Por enajenación del inmueble debidamente autorizada. "El hogar no podrá enajenarse, ni gravarse sin oírse previamente a todas las personas en cuyo favor se haya establecido, o sus representantes legales, y con autorización judicial, que no dará el tribunal sino en el caso comprobado de necesidad extrema" (art. 640 C.C.).
- "Cuando hubiere fallecido el último miembro de la familia para quien fue constituido el hogar…" (art. 641 C.C.).
- "Cuando haya fenecido el derecho a gozar de él", según lo establecido en los artículos 636, 642 y 643, "…volverá el inmueble al patrimonio del constituyen o de sus herederos, a menos que el dominio se haya traspasado a la persona(s) en cuyo favor se constituyó el hogar" (art. 641 C.C.).
- "En caso de divorcio o de separación judicial de cuerpos, conservará el derecho al hogar aquel a quien se atribuya la guarda de los hijos (y estos, si el hogar hubiera sido constituido también a favor de ellos). Cuando no existan hijos, quedará extinguido el hogar". (art. 642 C.C.).
- "En los casos de separación de cuerpos convertida en divorcio", con fundamento en el artículo 185-A del Código Civil: "… los interesados decidirán lo relativo al hogar en el escrito de separación, sin perjuicio de los demás beneficiarios. Si no hubiera acuerdo, el Juez determinará cuál de ellos gozará del hogar o lo declarará extinguido."(art. 642 C.C.). Al respecto, es conveniente resaltar que tiene preferencia del hogar el poseedor de la guarda de los hijos de conformidad con lo establecido en el art. 191, Ordinal 1º del Código Civil.
- "En caso de nulidad del matrimonio, el derecho se regirá según lo dispuesto en el artículo 127" (art. 642 C.C.) Este artículo trata de los efectos civiles que, con respecto a los hijos, produce la nulidad del matrimonio. "Los beneficiarios mayores de edad, que sean de mala conducta notoria, pierden el derecho al hogar" (art. 643 C.C.).

c) Patrimonio separado del ausente

Aquí destacaremos la posesión provisional y definitiva de los bienes del ausente, para ello, es necesario destacar ¿cuándo se presume una persona ausente?, de acuerdo a lo establecido en los artículos 419 al 433 C.C. cuando concurran las dos circunstancias siguientes:

a) Que la persona haya desparecido de su último domicilio o residencia.

b) Que no se tengan noticias de la persona, ni emanadas de ella ni de otro.

Supuestos: Es necesario que haya transcurridos dos años de ausencia presunta, si el causante no dejó mandatario para la administración de sus bienes, o tras caso contrario.

Los legitimados para interponer la solicitud son:

- Interesados (cónyuge, hijos, socio, acreedor)

- Herederos presuntos (ad-intestato y testamentarios).

Cualquier interesado puede acudir al Tribunal y solicitar la ***Posesión Provisional*** de los bienes del ausente, y el Juez procederá a solicitar se cumplan los requisitos siguientes:

- Prestar caución hipotecaria, prendaría o fideyusoria, por monto que fija el juez.

- Otras precauciones que estime el Juez si no se puede presentar la caución.

- Hacer formal inventario.

Efectos que produce la posesión provisional de los bienes:

- Simple administración.

- Herederos hacen suyo el producto íntegro de los bienes.

- Los interesados hace suyo la mitad del producto de las rentas en los cinco (05) primeros años y a partir de este lapso, hacen suyo la totalidad.

- El juez puede ordenar la venta de bienes muebles cuando se demuestre circunstancias de extrema necesidad.

- Si vuelve el ausente, cesan los efectos de la declaración de ausencia.

- Si se prueba su existencia, procede la restitución total de bienes del ausente con las rentas en la proporción indicada y que hayan administrados.

Efectos de la muerte

Entran en vigor las últimas disposiciones testamentarias o ab-intestato, por lo cual los herederos solicitan la posesión definitiva de los bienes del ausente. Para ello, debe haber transcurridos transcurridos diez (10) años de la declaración de ausencia o cien (100) años desde el nacimiento del ausente, el juez acordará la posesión definitiva de los bienes:

- Apertura de la sucesión a favor de los herederos.

- Cesación de las garantías otorgadas.

- Partición de los bienes.

"Si después de la toma de posesión definitiva volviere el ausente o se probare su existencia recobrará los bienes en el estado en que se encuentran, y tendrá derecho a reclamar el precio de los que hayan sido enajenados, si aún se debiere o los bienes provenientes del empleo de este precio" (art. 436 C.C.).

Asimismo, "Si después de la posesión definitiva se descubriere de una manera cierta la época de la muerte del ausente, los que en esa época eran sus herederos o legatarios, o hubiesen adquirido algún derecho a causa de su muerte o sus sucesores, podrán intentar las acciones que les competan, salvo los derechos que los poseedores hayan adquirido por prescripción o por percepción de frutos de buena fe" (art. 437 C.C.).

Lapso para interponer la solicitud de declaración de ausencia

- Dos (02) años si no ha dejado mandatario

- Tres (03) si ha dejado mandatario para la administración de sus bienes.

Efectos de la sentencia de declaración de ausencia

- Apertura de los actos de última voluntad del ausente.

d) Patrimonio separado del fallido

El fallido es una persona jurídica que no puede hacer frente a las obligaciones de pago de una operación crediticia. En términos generales, significa quiebra, insolvencia o bancarrota de un comerciante. Precisamente se da cuando existe más pasivo que activo, por superar las deudas a los bienes y, por ende, a los créditos.

La quiebra se particulariza por: a) ser comerciante el sujeto pasivo; b) originarse en un desequilibrio económico entre el patrimonio y los créditos ajenos; c) pluralidad de acreedores, d) intervención judicial en la tramitación

y declaración y **e)** por abarcar la totalidad del patrimonio del quebrado, tanto en su fase declarativa como ejecutiva. Es fácil pensar que el estado de quiebra, determina un agotamiento de los recursos del quebrado y arruina su economía, sin permitirle el puntual cumplimiento de sus obligaciones crediticias, tanto en el caso de comerciante individual como comerciante social.

Lo cierto es que desde el punto de vista jurídico, la quiebra tiene por fin que liquidar los bienes del comerciante y darle una sanción por su negligencia, culpabilidad o incluso por los actos dolosos que pudiera haber cometido. De tal manera, en el campo económico, tiene consecuencias aún peores, tanto en la vida comercial como en el desenvolvimiento del crédito, comprometiendo los intereses de los acreedores, de los comerciantes e incluso, de la economía de un Estado.

Por consiguiente, la quiebra constituye una institución perjudicial para el deudor, para los acreedores y para la colectividad: **a)** para el deudor, porque además del desapoderamiento de sus bienes y la sujeción a diversas inhabilidades, queda enfrentado a un inevitable proceso penal (arts. 1492 y 1668 del Código de Comercio); **b)** para los acreedores, porque según la experiencia de la quiebra generalmente no cabe que esperen de ella un resultado apreciable; y **c)** para el Estado, que así sea aisladamente, ha de confrontar diversas consecuencias del daño que la quiebra supone para la economía nacional y no se compensa con las sanciones penales impuestas al fallido.

Así se define al proceso como "la serie o sucesión de actos que tienden a la actuación de una pretensión fundada, mediante la intervención de los órganos del Estado, instituidos para ello". Se define también la quiebra como sucesión o serie de actos tendientes a la liquidación de un patrimonio perteneciente a un comerciante deudor y al reparto de su importe entre los acreedores del titular de aquel patrimonio; podemos inferir que la quiebra es un proceso.

Precisando aún más, la quiebra como proceso tiene las notas del proceso de ejecución colectiva o universal del patrimonio del deudor comerciante en relación con la totalidad de sus acreedores, con mezcla de interés público y privado y de una naturaleza contenciosa.

Por ello, en tal proceso de ejecución colectiva llama la atención su complejidad, manifestando fundamentalmente en la unificación de

diferentes procesos —fuero de atracción— salvo los de ejecución hipotecaria y prendaria y en el "paralelismo procesal" inserto en el proceso de quiebra, que se traduce en las diferentes piezas de que consta el expediente de quiebra y expresan el tratamiento separado y sucesivo de los distintos problemas que hagan de resolverse en la quiebra, como ser su declaración, su calificación, la determinación calificada y graduada de los créditos, la administración del patrimonio, su liquidación y ulterior distribución entre los acreedores, la rehabilitación.

Caso especial del Fondo de Comercio

En materia mercantil los bienes de la quiebra forman un patrimonio separado de los demás bienes del comerciante que por excepción no pasan a ser bienes de la quiebra. Es discutible y desde luego discutido, el caso del Fondo de Comercio. En relación con él, se ha sostenido que constituye una universalidad de bienes que comprende desde el punto de vista activo, todos los créditos mercantiles que tiene el comerciante contra y terceros, todos los bienes materiales objeto de su comercio, ciertos bienes incorporales, y sobre todo, el llamado derecho a la clientela, mientras que desde el punto de vista pasivo está integrado por todas las deudas contraídas por el comerciante con motivo de su actividad mercantil.

e) Patrimonio separado aceptado a beneficio de inventario

La herencia a beneficio de inventario, así como la herencia donde exista la separación de patrimonios decretada a pedida de los acreedores del causante. En efecto, en ambas hipótesis los bienes de la herencia forman un patrimonio separado de los demás bienes de los herederos (los llamados bienes personales de los herederos), para finalidades específicas que son en el primer caso, principalmente, evitar que los bienes personales de los herederos queden afectados al pago de las obligaciones del causante y en el segundo caso, para evitar que los acreedores de los herederos concurran con los acreedores del causante en los bienes de la herencia.

La sucesión se abre en el momento de la muerte y en el lugar del último domicilio del cujus. La herencia puede aceptarse pura y simple o a beneficio de inventario (art. 996 C.C.). Asimismo, se infiere que la aceptación no puede hacerse a término, ni condicional, ni parcialmente (art. 997 C.C.).

Casos en que el legislador ordena aceptar la herencia a beneficio de inventario:

1) La referida a niños, niñas y adolescentes, porque no tienen capacidad para responder las obligaciones (art.998 C.C.).

2) A los entredichos, porque no tienen capacidad para responder las obligaciones (art. 998 C.C.).

3) A los inhabilitados con el consentimiento del curador.

4) A los establecimientos públicos o a otras personas jurídicas.

La aceptación puede ser expresa o tácita (art.1002 C.C.):

Expresa: Se manifiesta la voluntad mediante un instrumento público o privado.

Tácita: Cuando ejecute un acto que suponga la aceptación de la herencia (la donación, cesión, enajenación y la renuncia).

La facultad de aceptar una herencia prescribe a los 10 años.

Efectos del beneficio de inventario

1) El heredero puede pedir que se le admita al beneficio de inventario, no obstante prohibición del testador. Esto se hará por escrito ante el Tribunal de Primera instancia del lugar donde se abrió la sucesión, se publicará en extracto en el periódico oficial y se fijará por edicto en la puerta del tribunal (arts. 1023-1024).

2) Cuando existan varios herederos, bastará que uno declare querer recibir la herencia bajo beneficio de inventario.

En el caso de los menores de edad (niños, niñas y adolescentes), los entredichos e inhabilitados, no se consideran privados del beneficio de inventario sino al fin de año siguiente a la mayoría de edad, o a la cesación de la interdicción o de la inhabilitación, si en este año no han cumplido las disposiciones del presente parágrafo.

Los efectos del beneficio de inventario consisten en dar al heredero las siguientes ventajas:

1) No estar obligado al pago de las deudas de la herencia ni al de los legados, sino hasta concurrencia de los bienes tomados.

2) Poder libertarse de una u otras disposiciones abandonando los bienes hereditarios a los acreedores y legatarios.

3) No confundir sus bienes personales con los de la herencia, y conservar contra ella el derecho de obtener el pago de sus propios créditos.

El heredero ab-instestado tiene la obligación de administrar los bienes de la gerencia y dar cuenta de su administración a los acreedores y a los legatarios. No puede compelérsele a pagar con sus propios bienes.

f) Patrimonios separado de bienes fideicometidos o transferidos en fideicomiso

De acuerdo con la ley especial de la materia, los patrimonios fideicometidos, o sea, transmitidos a un fideicomitente, constituyen un patrimonio separado de los demás bienes del fideicomitente. No ahondamos en la materia por cuanto ello exigiría hacer el estudio de la institución del fideicomiso, materia que no corresponde a este curso.

g) Patrimonio separado del niño, niña y adolescente

Con la vigencia de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, y de la Ley Orgánica para la Protección de Niños, Niñas y Adolescentes, nace y se incorpora en materia civil un nuevo concepto de Capacidad del menor de edad, que bien vale la pena destacar y analizar por su relevancia jurídica en el campo del derecho civil, pues influye directamente en tópicos estudiados en los contenidos programáticos en nuestra Facultad, y que a continuación enuncio.

1.- El artículo 78 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela dispone:

> *Todos los niños, niñas y adolescentes son sujetos plenos de derechos y estarán protegidos por la legislación, órganos y tribunales especializados, los cuales respetarán, garantizarán y desarrollarán los contenidos de ésta Constitución, la Ley, la Convención sobre los Derechos del Niño y demás Tratados Internacionales que en esta materia haya suscrito y ratificado la República. El estado, las familias y la sociedad asegurarán, con prioridad absoluta, protección integral, para lo cual se tomará en cuenta su interés superior en las decisiones y acciones que les conciernen. El estado promoverá su incorporación progresiva a la ciudadanía activa, y creará un sistema rector nacional para la protección integral de niños, niñas y adolescentes.*

De allí, que bajo esta concepción puede observarse que ésta disposición confiere en forma contundente a niños, niñas y adolescentes la cualidad de ser sujetos plenos de derecho, *que no es más que el ente susceptible capaz de asumir deberes, derechos y obligaciones,* aunado al calificativo de plenos. Esta disposición surge con la Convención sobre los Derechos del Niño, suscrita por la República, rompe con el viejo esquema del enfoque jurídico que existía antes conocido por la doctrina de la situación irregular, según la cual, los definía como *"incapaces plenos y absolutos en todas las esferas de sus vidas", a pesar de conocérsele cierta capacidad en algunos actos o circunstancias.*

Y analizando el último aparte del precitado artículo, donde especifica

realmente *"El estado promoverá su incorporación progresiva a la ciudadanía activa"*, ampara que el ser humano a medida que se desarrolla, va adquiriendo progresivamente su capacidad para tomar sus propias decisiones y ejecutar actos y acciones en su propio beneficio, o sea a la luz de la Convención sobre los derechos del Niño, ratificada por Venezuela el 29 de agosto de 1990, representa entonces una consolidación de los derechos del niño, al ratificarlos y darle su verdadera importancia, pues amerita puntualmente su reafirmación, dado primero a la amplitud de sus derechos, como haber eliminado que el niño no es el mero objeto del derecho dando paso a una protección especial, constituyéndolo como sujeto de todos los derechos reconocidos por la normativa internacional, como derecho de toda persona, dispuesta en el artículo 5 de la precitada Convención.

Así los alcances del artículo 78 de la carta magna, establece dos aspectos: una referida a la titularidad de todos los derechos consagrados en el ordenamiento jurídico a favor de las personas, así como de aquellos que les atañen por su condición especifica de personas en desarrollo, y por la otra la aceptación de la capacidad jurídica progresiva y acorde a su desarrollo, de niños, niñas y adolescentes, para ejercer de manera personal y directa todos sus derechos y garantías, al igual que el cumplimiento de sus deberes y responsabilidades, con el acompañamiento y guía de sus padres, representantes o responsables.

Por ello, el objetivo principal con este reconocimiento de la capacidad progresiva es precisamente la erradicación de la práctica inadecuada y violatorio a los derechos constitucionales, de colocar a los niños, niñas y adolescentes en una incapacidad plena y absoluta, como en el caso de entredichos e inhabilitados. De allí, que el niño, niña o adolescente es quien debe ejercer esos derechos inherentes, a pesar de concebir que el desarrollo del niño hacia la independencia adulta debe ser respetado a lo largo de su infancia.

Y es aquí, donde se establece un doble enfoque, por una parte, se le concede al niño ejercer sus derechos reconocidos en esta Convención, cuando en el artículo articulo 80 de la Ley Orgánica para la Protección de Niños, Niñas y Adolescentes, dispone lo siguiente:

2.- Artículo 80 de la LOPNA:

"Derecho a opinar y a ser oída: Todos los niños, niñas y adolescentes tienen derecho a:

a) Expresar libremente su opinión en los asuntos en que tengan interés.

b) Que sus opiniones sean tomadas en cuenta en función de su desarrollo.

Este derecho se extiende a todos los ámbitos en que se desenvuelven los niños, niñas y adolescentes, entre ellos: el ámbito estatal, familiar, comunitario, social, escolar, científico, cultural, deportivo y recreacional.

Parágrafo Primero: *Se garantiza a todos los niños, niñas, adolescentes el ejercicio personal y directo de este derecho especialmente en todo procedimiento administrativo o judicial que conduzca a una decisión que afecte sus derechos, garantías e intereses, sin más límites que los derivados de su interés superior.*

Parágrafo Segundo: *En los procedimientos administrativos o judiciales, la comparecencia del niño, niña y adolescente* ***se realizará de la forma más adecuada a su situación personal y desarrollo.*** *En los casos con necesidades especiales* ***se debe garantizar la asistencia de personas que, por su profesión o relación especial de confianza puedan transmitir objetivamente su opinión.***

Parágrafo Tercero: Cuando el ejercicio personal de este derecho no resulte conveniente al interés superior del Niño, este se ejercerá por medio de sus padres, representantes o responsables, *siempre que no sean parte interesada ni tengan intereses contrapuestos a los del niño, niña y adolescente, o a través de otras personas que, por su profesión o relación especial de confianza puedan transmitir objetivamente su opinión.*

Parágrafo Cuarto: La opinión del niño, niña o adolescente solo será vinculante cuando la ley así lo establezca. *Nadie puede constreñir a los niños, niñas y adolescentes a expresar su opinión, especialmente en los procedimientos administrativos o judiciales.*

Igualmente, se le concede el derecho a participar en el Artículo ***81 ejusdem,*** *que establece: "Todos los niños, niñas y adolescentes tienen el derecho a Participar libre, activa y plenamente en la vida familiar, comunitaria, social, escolar, científica, cultural, deportiva y recreativa, así como a la incorporación progresiva a la ciudadanía activa.."*

De igual manera, Todos los niños, niñas y adolescentes tienen el derecho de presentar peticiones por sí mismos, ante cualquier entidad, funcionaria o funcionario público, sobre los asuntos de la competencia de éstos y obtener respuesta oportuna. Se reconoce a todos los niños, niñas y adolescentes el ejercicio personal y directo de este derecho, sin más limites que los derivados de las facultades legales que corresponden a su padre, madre representante o responsable".

Por otra parte, tienen el derecho a defender sus derechos por sí mismos. Se debe garantizar a todos… el ejercicio personal y directo de este derecho, ante cualquier persona, instancia, entidad u organismo". Asi como acudir ante un tribunal competente, independiente e imparcial. Para la defensa de sus derechos e intereses y a que éste decida sobre su petición dentro de los lapsos legales. Todos los y las adolescentes tienen plena capacidad de ejercer directa y personalmente este derecho.

Quedando abiertamente demostrado en estas disposiciones que el menor de edad goza de una capacidad limitada, por una parte se le concede abiertamente estos derecho de actuar por sí mismos en algunas aspectos d esu interés, y por la otra, le proporciona tanto al padre como la madre las responsabilidades, derechos y deberes hacia el niño, proporcionando dirección, orientación apropiada para su ejercicio, y representación para algunos actos de administración que no pueden ejercer, indicándole claramente el requerimiento de la representación legal para cumplir con las formalidades de los actos jurídicos, como por ejemplo para responsabilizarse y puedan obligarse patrimonialmente, deben nombrar, de conformidad con los estatutos de la asociación, un o una representante legal con plena capacidad civil que asuma responsabilidad que pueda derivarse de estos actos.

Ahora bien, aunque parezca un poco absurdo, sólo faltaría establecer parámetros en cuanto a la maduración y el discernimiento del individuo, para reconocerle al individuo la aptitud para obligarse por los propios hechos ilícitos, es decir, hasta la capacidad delictual. Y es ello, precisamente lo que se toma en consideración para determinar su responsabilidad civil ante cualquier daño que ocasione a terceros, tal es caso, ¿si se considera o no que era mayor o menor de edad? sino por el contrario, si para el momento de ocasionar el daño tenía discernimiento, o sea, sabía a ciencia cierta que su conducta no era la más correcta dentro de su actuación.

De igual manera, si el discernimiento y la maduración los otorga el tiempo y el derecho solo los reconoce, entonces estaríamos afirmando que la intención del legislador es precisamente concederle a niños, niñas y adolescentes el ejercicio personal de sus derechos y garantías, es de manera progresiva y conforme a su capacidad evolutiva, está admitiendo y aceptando que los cambios siguen un orden de menor a mayor complejidad, o sea cada quien le sigue su propio ritmo, de acuerdo a sus aptitudes y destrezas ejecutadas en su ritmo habitual de vida.

El ejercicio del derecho a la participación de niños, niñas y adolescentes está vinculado al grado de desarrollo, madurez, y realmente devienen de la ley, de la potestad legal de padres, representantes y responsables, y hasta de las decisiones de autoridades públicas competentes en la materia, como por ejemplo las judiciales, que tienen como norte en sus decisiones el interés superior o del desarrollo integral de niños, niñas y adolescentes.

Razones por las cuales estas facultades legales que corresponden a sus

padres, representantes o responsables, se encuentran plasmados en el capítulo II, de la Dirección de los Hijos y de la Administración de sus bienes del Código Civil, sin más limitaciones que las establecidas en la LOPNNA para ser una Ley Orgánica en materia especial de Niños, Niñas y Adolescentes.

En este sentido, el padre y la madre que ejerzan la patria potestad representan en los actos civiles a sus hijos menores y aún simplemente concebidos y administran sus bienes de conformidad con los establecidos en el capítulo referido a la Dirección, representación y Administración de los hijos menores de edad consagrado en el Código Civil, exceptos los artículos que han sido derogados por la LOPNNA.

El padre y la madre que ejerzan la patria potestad representan en los actos civiles a sus hijos menores y aun simplemente concebidos, y administran sus bienes. Para realizar actos que exceden de la simple administración, tales como hipotecar, gravar, enajenar muebles o inmuebles, renunciar a herencias, aceptar donaciones o legados sujetos a cargas o condiciones concertar divisiones, particiones, contratar préstamos, celebrar arrendamientos o contratos de anticresis por más de tres (3) años, recibir la renta anticipada por más de un (1) año, deberán obtener la autorización judicial del juez de menores (hoy juez de protección de niños, niñas y adolescentes donde esté la residencia del menor de edad).

Igualmente se requerirá tal autorización para transigir, someter los asuntos en que tengan interés los menores a compromisos arbítrales, desistir del procedimiento, de la acción o de los recursos en la representación judicial de los menores. Tampoco podrán reconocer obligaciones ni celebrar transacciones, convenimientos o desistimientos en juicio en que aquellas se cobren, cuando resulten afectados intereses de menores, sin la autorización judicial. **Esta sólo será concedida en caso de evidente necesidad o utilidad para el menor, oída la opinión del Ministerio Público, y será especial para cada caso.**

El juez podrá, asimismo, acordar la administración de todos o parte de los bienes y la representación de todos o parte de los intereses de los hijos a uno solo de los padres, a solicitud de éste, oída la opinión del otro progenitor y siempre que así convenga a los intereses del menor.

Cuando el padre y la madre que ejerzan la patria potestad, no puedan o no quieran aceptar una herencia, legado o donación para su hijo, deberán

manifestarlo al tribunal competente, y éste a solicitud del hijo de alguno de sus parientes, o del Ministerio Público o aún de oficio, podrá autorizar la aceptación nombrando un curador especial que represente al hijo.

La autorización judicial, en los casos contemplados en el artículo 267 del C.C. se concederá a solicitud de cualquiera de los progenitores que ejerza la patria potestad y previa notificación al Ministerio Público. El juez de menores (hoy juez de protección de niños, niñas y adolescentes) no dará esta autorización sin examinar detenidamente el caso en sí y en sus antecedentes y después de haber oído al otro progenitor y al hijo cuando tenga más de dieciséis (16) años; y teniendo en consideración la inversión que haya de darse a los fondos pertenecientes al hijo, tomará las precauciones que estime necesarias y si así no lo hiciere, será responsable de los perjuicios que se ocasionen.

Contra la resolución del tribunal que niegue la autorización solicitada, se oirá apelación libremente dentro de los tres (3) días después de dictada. En este sentido, debe revisarse lo consagrado en este, pues la Ley Orgánica para la Protección de Niños, Niñas y Adolescentes, por ser materia especial establece procedimientos específicos.

Cuando haya oposición de intereses entre el hijo y el padre y la madre que ejerzan la patria potestad, el juez de protección de niños, niñas y adolescentes, nombrará a los hijos un curador especial. Si la oposición de intereses ocurre entre los hijos y uno de los progenitores, el otro asumirá la representación. Si la oposición de intereses ocurre entre los hijos de una misma persona, se nombrará un curador especial a cada grupo que tenga intereses semejantes.

La anulación de los actos ejecutados en contravención a los artículos anteriores no puede reclamarse sino por el padre, por la madre, por el hijo y por sus herederos o causahabientes.

Sin embargo, no están sometidos a la administración de los padres:

1º Los bienes que adquiera el hijo por herencia, legado o donación, con la condición de que los padres no los administren; pero esa condición no podrá imponerse a los bienes que vengan al hijo por título de legítima.

2º Los bienes que el hijo adquiera por donación, herencia o legado, aceptados en su interés contra la voluntad del padre y la madre que ejerzan la patria potestad; si hubo desacuerdo entre éstos, la administración de tales bienes corresponderá al que hubiese querido aceptarlos. Los bienes excluidos

de la administración de los padres, serán administrados por un curador especial que al efecto debe nombrar el juez de menores (hoy juez de protección del niño y del adolescente), siempre que el donante o el testador no hayan designado un administrador. (Art. 272 C.C.)

Los bienes que el hijo adquiera con ocasión de su trabajo u oficio, así como las rentas o frutos procedentes de los mismos, serán percibidos y administrados personalmente por él, si ha cumplido dieciséis (16) años, en las mismas condiciones que un menor emancipado. Los bienes que el hijo adquiera con el aporte patrimonial del padre o de la madre mientras este bajo su patria potestad, pertenecen en propiedad a dichos progenitores, pero éstos deben reconocer al hijo una justa participación en las utilidades o ganancias como remuneración de su trabajo y sin imputación alguna.

Asimismo, el padre y la madre responden solidariamente de los bienes de los hijos que administren conjuntamente y de los frutos procedentes de los mismos. Ambos podrán, no obstante, deducir de las rentas o frutos, lo necesario para proveer, en primer término, los gastos de alimentación, educación e instrucción del hijo y, en segundo término, para proveer al mantenimiento de las hermanas o hermanos menores de aquél que habiten en su casa.

También podrán utilizar parte de estos frutos o rentas para atender a sus propias necesidades alimentarías cuando se encuentren imposibilitados para trabajar o carezcan de recursos o medios propios para atender a la satisfacción de las mismas, con autorización del juez de protección del niño y del adolescente del domicilio o residencia del hijo, quien lo acordará, después de una comprobación sumaria de los hechos.

Cuando se compruebe plenamente mala administración de los bienes de los hijos por parte del padre y de la madre que ejerzan la patria potestad, o de uno de ellos, el juez competente, a solicitud de cualquiera de éstos, de los ascendientes o parientes colaterales de dichos hijos dentro de tercer grado de consanguinidad, y aun de oficio, puede conferir la administración exclusiva al otro progenitor o nombrar un curador especial a los menores sin cuya intervención no podrá autorizar al curador para ejercer la administración activa en la extensión que estime necesaria, pero sin exceder las facultades que la Ley asigna a los padres en la administración.

El procedimiento, en los casos previstos en este artículo, será breve y sumario, y se limitará a acordar lo necesario para evacuar las pruebas y

diligencias dirigidas a la comprobación de los hechos invocados por el solicitante o la solicitante, o las que el Juez considere pertinentes, si procede de oficio. El juez tiene facultad para solicitar las informaciones y datos adicionales que estime conducentes para el mejor esclarecimiento de los hechos, así como para ordenar la ampliación de las pruebas y de los recaudos producidos si los considera insuficientes.

El progenitor privado de la administración de los bienes del hijo podrá oponerse, no obstante, a cualquier acto que estime contrario a los intereses de este último, ocurriendo ante el juez del niño y del adolescente, del domicilio del hijo. El juez adoptará su decisión con conocimiento de causa y después de haber oído al otro progenitor o al curador que tenga la administración de los bienes en cuestión. Contra esta decisión se oirá apelación libremente. (Art.276 C.C.)

Cuando uno de los progenitores que ejerzan la patria potestad es menor de edad, esté sometido a cúratela de inhabilitado o no supiere leer ni escribir, el otro ejercerá sólo la administración y representación de los bienes e intereses de los hijos, previa autorización judicial. Si ambos progenitores son menores o están sujetos a curatela de inhabilitados o no supieran leer ni escribir, el juez competente nombrará un curador especial que se encargue de la administración de los bienes de los hijos y ejerza su representación en los actos civiles.

El juez procederá de oficio en este último caso, por denuncia de quien tenga conocimiento de tal situación o a petición del representante del Ministerio Público. De tal manera, que revisado como ha sido las disposiciones legales sobre este particular se hace necesario proponer reformas en el Código Civil para adecuar las disposiciones legales consagradas en la Ley Orgánica para la Protección de niños, niñas y Adolescentes que permita garantizar los derechos allí establecidos.

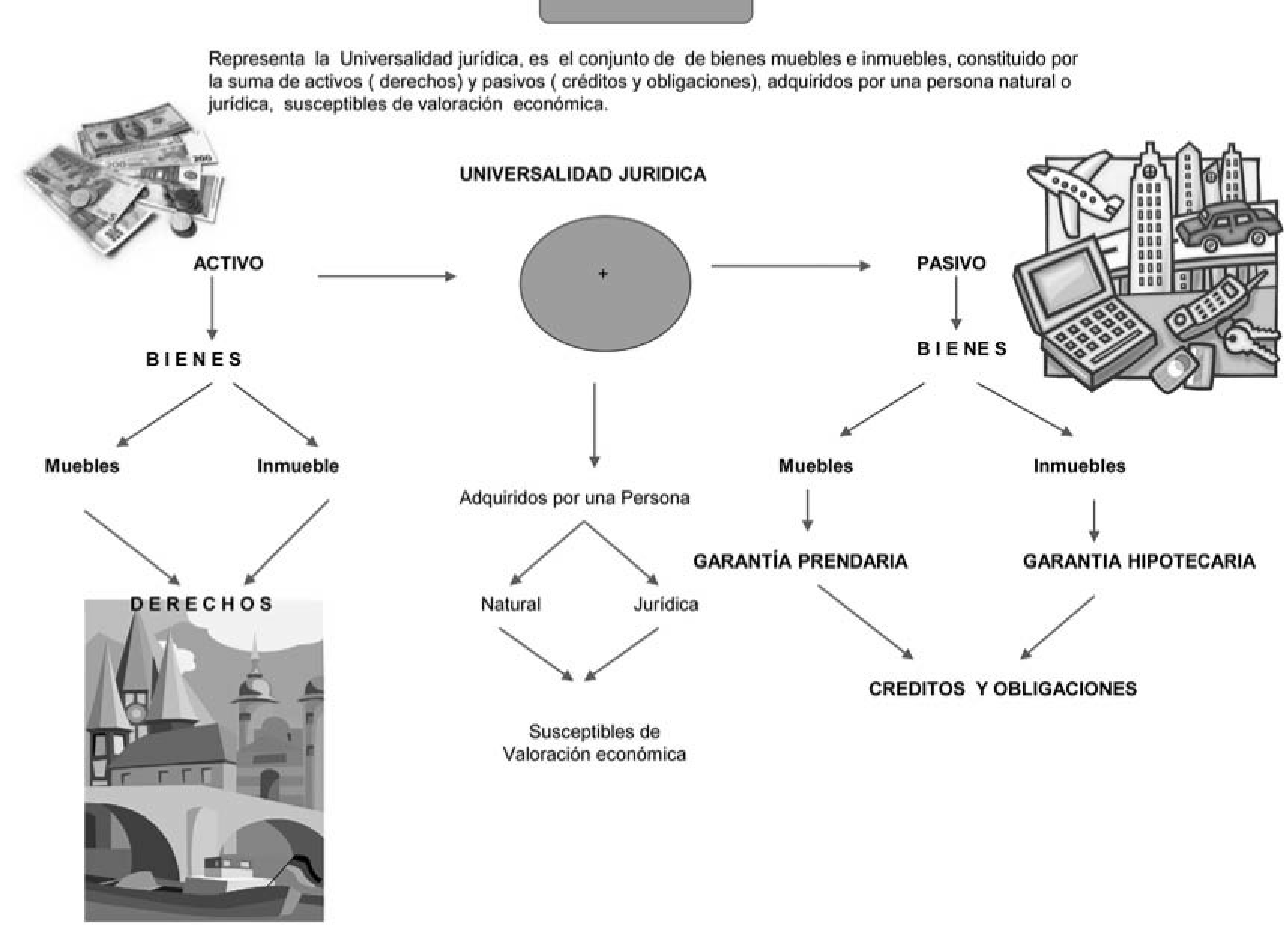
De allí, se evidencia que con la vigencia y la reforma de la Ley Orgánica para la Protección de niños, niñas y Adolescentes, se incorporan ciertas disposiciones que amparan a los menores de edad en los actos civiles para administrar su patrimonio, tal es el caso, cuando puede administrar ganancias provenientes de su relación laboral, por cuanto le designan una capacidad para estos casos, por ejemplo el artículo 100 de este instrumento legal dispone:

> "Se reconoce a los y las adolescentes, a partir de los catorce años de edad, el derecho a celebrar válidamente actos, contratos y convenciones colectivas relacionadas con su actividad laboral y

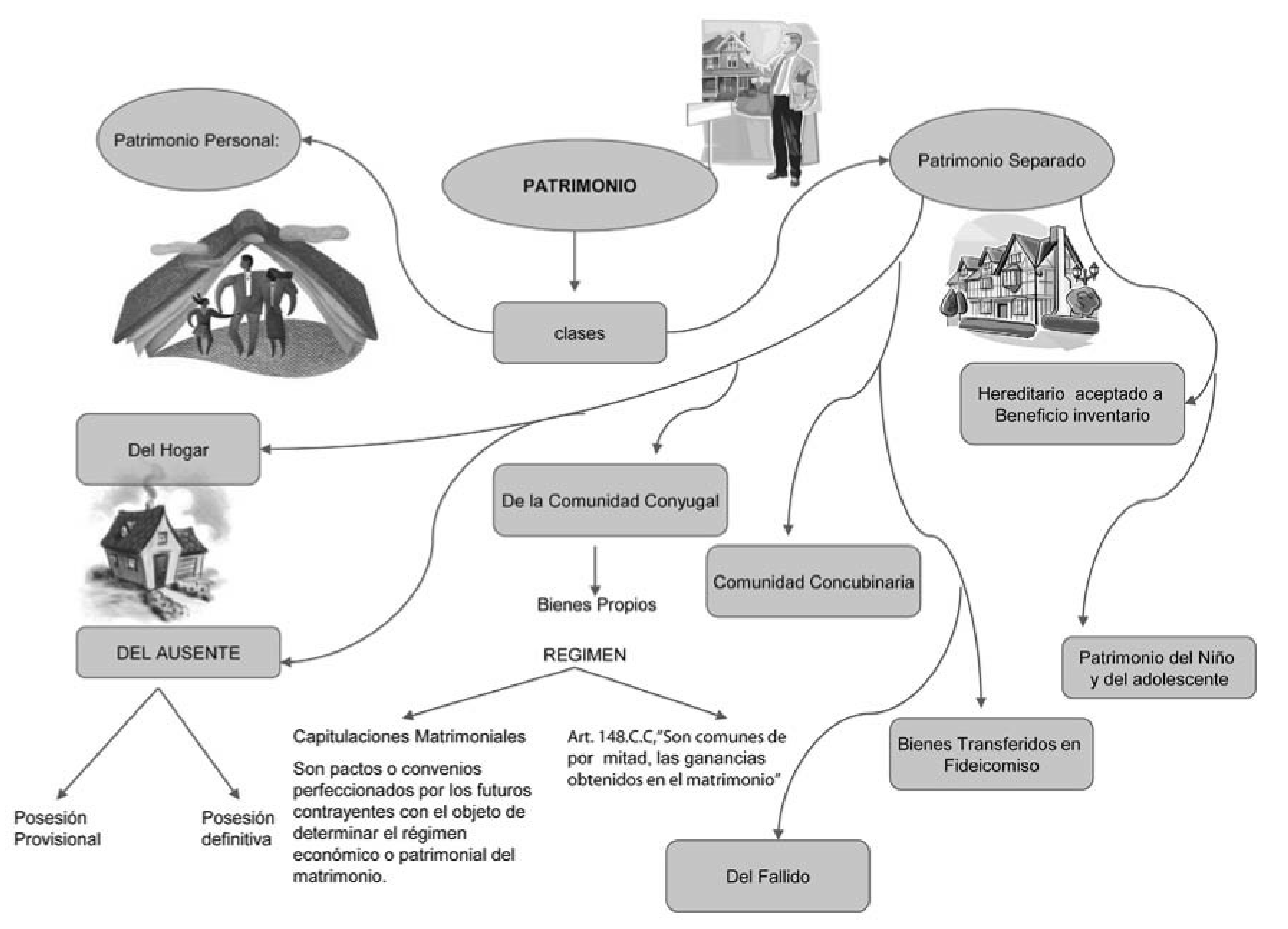
económica, así como para ejercer las respectivas acciones para la defensa de sus derechos e intereses, inclusive el derecho de huelga, ante las autoridades administrativas y judiciales competentes".

En consecuencia, existe una capacidad que no establece el Código Civil, a pesar de ser limitada. Sin embargo, para los actos de administración requiere una autorización judicial, aprobada después de oír al niño, niña o adolescente y a los padres en su ejercicio de la patria potestad. Esto constituye un avance relevante para los menores de edad, porque rompe el viejo paradigma de incapacidad dispuesto en el Código Civil, necesariamente desaplicado por los administradores de justicia para garantizar a los niños y niñas y adolescentes como sujetos plenos de derecho.

Mapas conceptuales del capítulo I


PATRIMONIO
Representa la Universalidad jurídica, es el conjunto de de bienes muebles e inmuebles, constituido por la suma de activos (derechos) y pasivos (créditos y obligaciones), adquiridos por una persona natural o jurídica, susceptibles de valoración económica.
UNIVERSALIDAD JURIDICA
ACTIVO
BIENES
Muebles
Inmueble
DERECHOS
Adquiridos por una Persona
Natural
Jurídica
Susceptibles de Valoración económica
PASIVO
BIENES
Muebles
Inmuebles
GARANTÍA PRENDARIA
GARANTIA HIPOTECARIA
CREDITOS Y OBLIGACIONES




PATRIMONIO
clases
Patrimonio Personal:
Patrimonio Separado
Del Hogar
DEL AUSENTE
Posesión Provisional
Posesión definitiva
De la Comunidad Conyugal
Bienes Propios
REGIMEN
Capitulaciones Matrimoniales
Son pactos o convenios perfeccionados por los futuros contrayentes con el objeto de determinar el régimen económico o patrimonial del matrimonio.
Art. 148.C.C,"Son comunes de por mitad, las ganancias obtenidos en el matrimonio"
Comunidad Concubinaria
Del Fallido
Bienes Transferidos en Fideicomiso
Hereditario aceptado a Beneficio inventario
Patrimonio del Niño y del adolescente



COMUNIDAD CONYUGAL

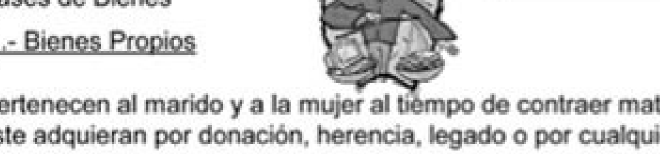
Es una sociedad universal de ganancias. Es el régimen supletorio de la voluntad de los contrayentes, por disposición del artículo 148 C. C.

El matrimonio en lo que se relaciona con los bienes, se rige por las convenciones de las partes y por la ley.



Clases de Bienes

1.- Bienes Propios



Los que pertenecen al marido y a la mujer al tiempo de contraer matrimonio, y las que durante éste adquieran por donación, herencia, legado o por cualquier otro titulo lucrativo.

-Los derivados de las accesiones naturales y la plusvalía de dichos bienes, los tesoros y bienes muebles abandonados que hallare alguno de los cónyuges, vestidos, joyas y otros enseres de uso personal y exclusivo de la mujer o el marido.

-Los Bienes adquiridos durante el matrimonio:

a.-Por permuta con otros bienes propios del cónyuge.

b.-.Por derecho de retracto ejercido sobre los bienes propios.

c.-Por dación en pago, hecho al respectivo cónyuge

d.-Los que adquiera durante el matrimonio a titulo oneroso cuando ha precedido al matrimonio.

e.- Las indemnizaciones por accidentes o por seguros de vida

f.- Por compra hecha con dinero de enajenación de bines propios

g.- Por compra hecha con dinero propio del cónyuge adquirente, siempre que haga constar la procedencia del dinero y que la adquisición la hace para si.

Capitulaciones Matrimoniales (Arts..141 al 147 C. C.)

Son pactos o convenios perfeccionados por los futuros contrayentes con el objeto de determinar el régimen económico o patrimonial del matrimonio. Son pactos o acuerdos que celebran un hombre y una mujer en atención al futuro matrimonio que proyectan contraer, para fijar el régimen conyugal de bienes. Son contratos inmutables porque no se pueden modificar después de celebrado el matrimonio. Serán nulos los pactos que los esposos hicieran contra las leyes o las buenas costumbres.

Las Capitulaciones matrimoniales deberán constituirse por instrumento otorgado ante un Registrador antes de la celebración del matrimonio

Régimen de Gananciales: Es el conjunto de normas referentes al patrimonio de cada cónyuge, anterior a la celebración del matrimonio, el destino de los bienes adquiridos durante el matrimonio o los adquiridos por uno solo, con cuáles se solventan las cargas y el destino de dichos bienes.

2.- Bienes Comunes. Son:

1.- Los frutos naturales y civiles de los bienes propios y también los obtenidos de los bienes comunes.

2.-Los ingresos percibidos por cualquiera de ellos, provenientes de su profesión, trabajo, industria, jubilación, cesantía, durante la vigencia del matrimonio.

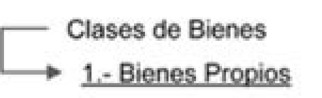
3.- Los ingresos extraordinarios obtenidos en loterías u otros juegos permitidos por la Ley.

4.- El tesoro descubierto, aunque fuere encontrado en predios de uno de los cónyuges.

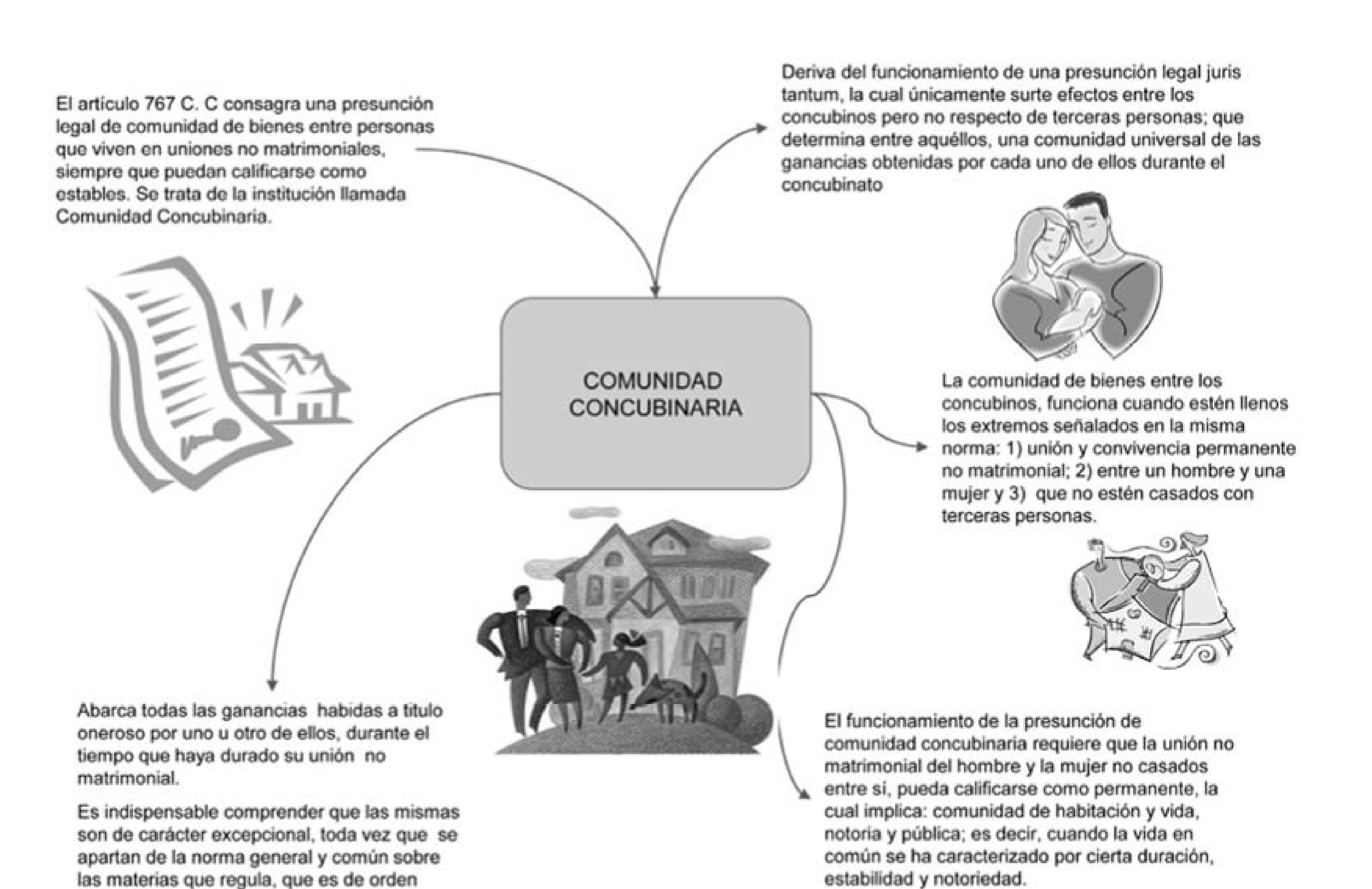
5.- Los bienes adquiridos a título onerosos, a costa del caudal común, aunque se hicieren a nombre de uno solo.

6.-Las mejoras útiles hechas en bienes propios a costa del caudal común o por la industria del marido o de la mujer.

7.- Los edificios construidos en suelo propio de uno de los cónyuges a costa del caudal social.






COMUNIDAD CONCUBINARIA
El artículo 767 C. C consagra una presunción legal de comunidad de bienes entre personas que viven en uniones no matrimoniales, siempre que puedan calificarse como estables. Se trata de la institución llamada Comunidad Concubinaria.
Deriva del funcionamiento de una presunción legal juris tantum, la cual únicamente surte efectos entre los concubinos pero no respecto de terceras personas; que determina entre aquéllos, una comunidad universal de las ganancias obtenidas por cada uno de ellos durante el concubinato
La comunidad de bienes entre los concubinos, funciona cuando estén llenos los extremos señalados en la misma norma: 1) unión y convivencia permanente no matrimonial; 2) entre un hombre y una mujer y 3) que no estén casados con terceras personas.
Abarca todas las ganancias habidas a titulo oneroso por uno u otro de ellos, durante el tiempo que haya durado su unión no matrimonial.
Es indispensable comprender que las mismas son de carácter excepcional, toda vez que se apartan de la norma general y común sobre las materias que regula, que es de orden público.
El funcionamiento de la presunción de comunidad concubinaria requiere que la unión no matrimonial del hombre y la mujer no casados entre sí, pueda calificarse como permanente, la cual implica: comunidad de habitación y vida, notoria y pública; es decir, cuando la vida en común se ha caracterizado por cierta duración, estabilidad y notoriedad.



Patrimonio Separado en materia especial de niños, niñas y adolescentes

El patrimonio separado en materia especial de niños, niñas y adolescentes es administrado: **1**. Por los padres que ejercen de pleno la patria potestad, representan en los actos civiles a sus hijos, y aun simplemente concebidos, y administran sus bienes.

2. Para realizar actos que excedan de la simple administración como: Hipotecar, gravar, enajenar muebles o inmuebles, renunciar herencias, aceptar donaciones, entre otros, requerirá una autorización judicial del juez de protección de niños, niñas y adolescentes

3. Tampoco podrán reconocer obligaciones ni celebrar transacciones, convenimientos o desistimientos en juicio, sin la autorización judicial.

4. El juez podrá acordar la administración de todos o parte de los bienes y la representación de todos o parte de los intereses de los hijos a uno solo de los padres, a solicitud de este, oída la opinión del otro progenitor y siempre que convengan a los intereses del menor de edad.

El padre y la madre responden solidariamente de los bienes de los hijos(as) que administren conjuntamente y de los frutos procedentes de los mismos.

Los bienes que el hijo (a) adquiera con ocasión de su trabajo u oficio, así como las rentas o frutos procedentes de los mismos, serán percibos y administrados personalmente por él, si ha cumplido 16 años, en las mismas condiciones que un menor emancipado.

La LOPNNA (Art.100) establece una capacidad laboral a partir de los 14 años, a realizar actos jurídicos como celebrar contratos y convenciones colectivas relacionados con su actividad laboral y económica, así como ejercer las acciones para la defensa de sus derechos.

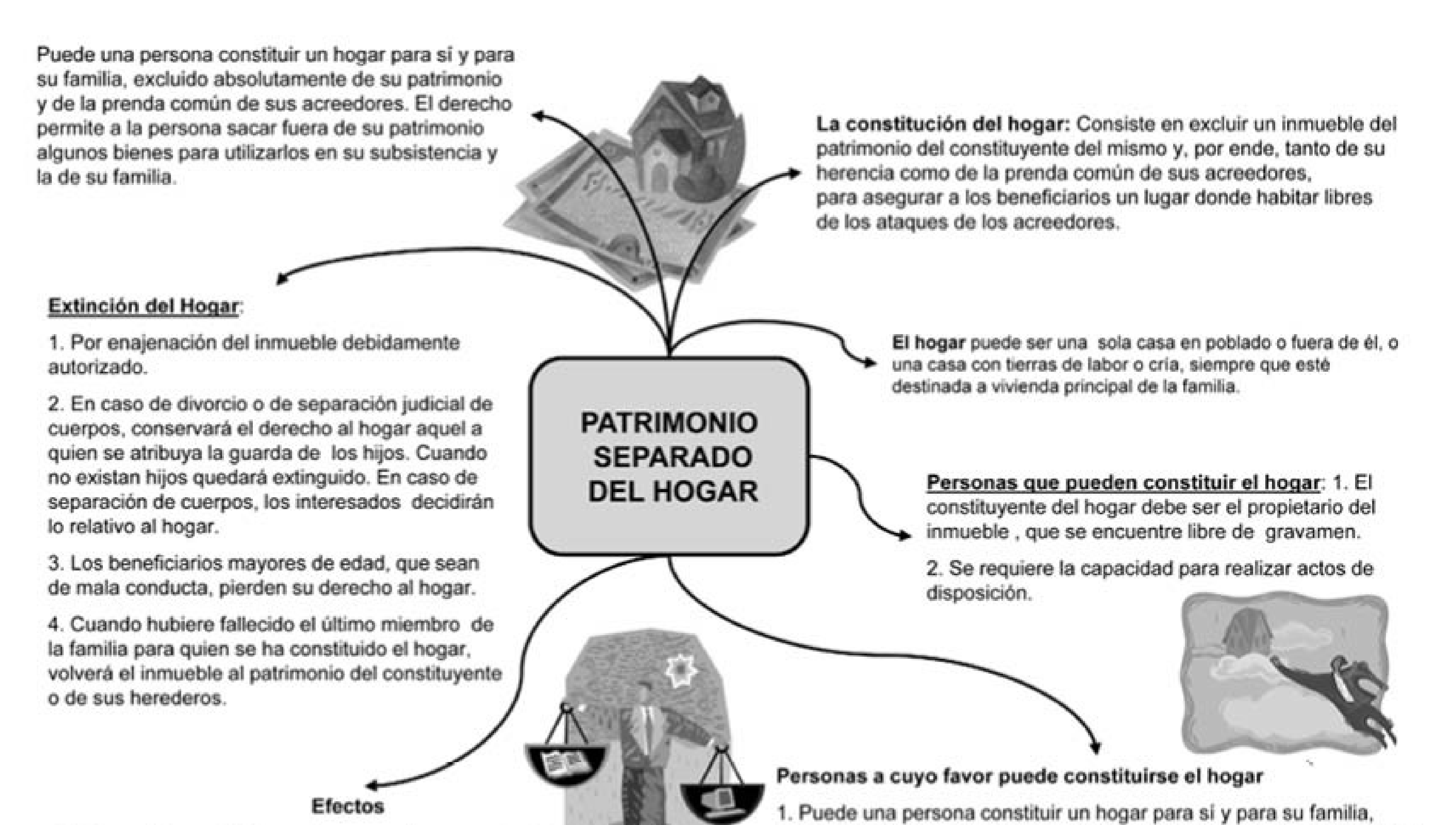
Cuando el padre o la madre que ejerzan la patria potestad, no puedan o no quieran aceptar una herencia, legado o donación, el tribunal de protección le nombrará un curador especial, a solicitud del hijo, alguno de los parientes, el Ministerio Público, y oída la opinión del niño, niña o adolescente.

No estarán sometidos a la administración de los padres:

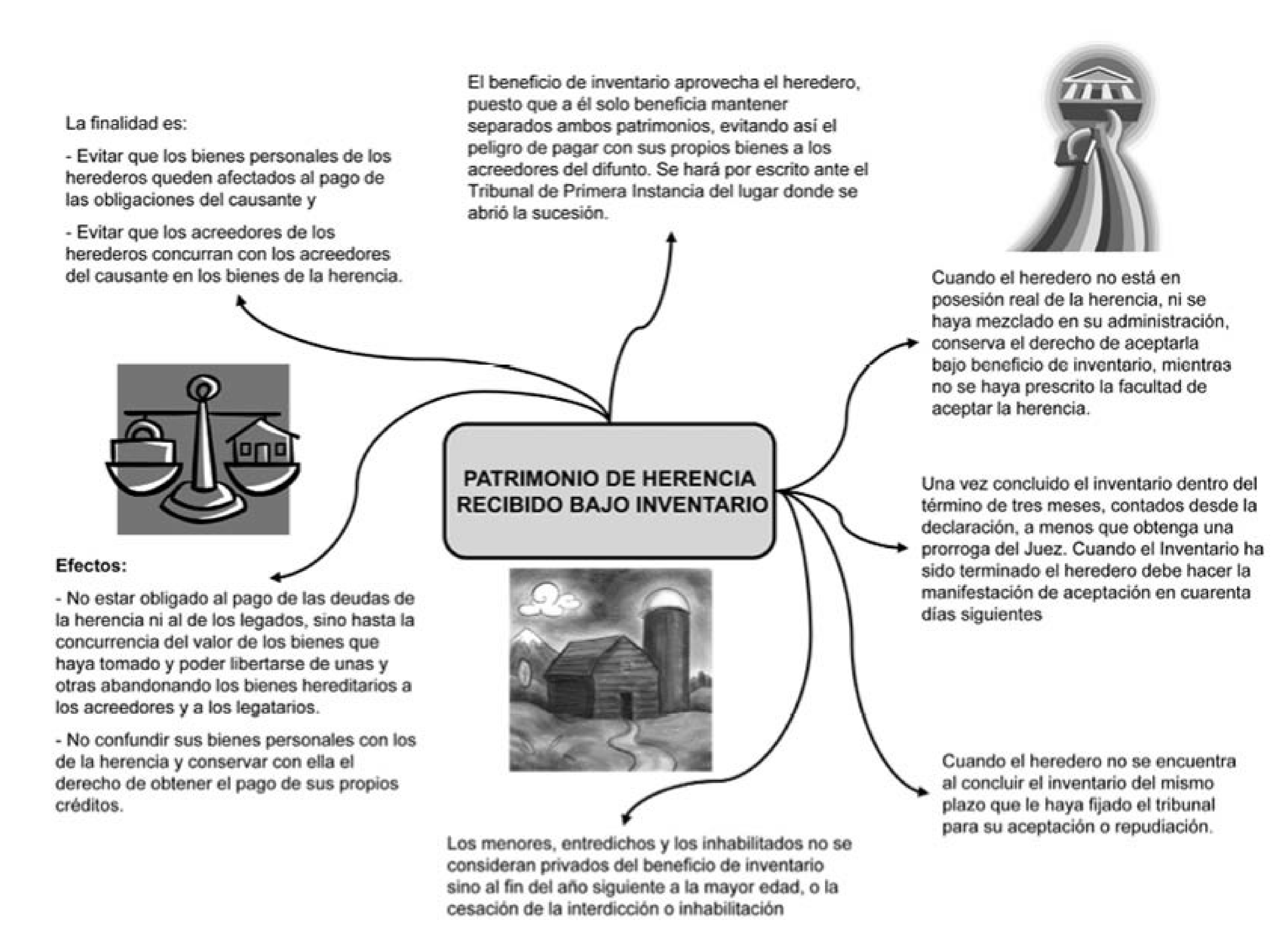
1. Los bienes que adquiera el hijo (a) por herencia, legado o donación, con la condición de que los padres no los administren.
2. Los bienes que el hijo adquiera por donación, herencia o legado, aceptados contra la voluntad del padre y la madre que ejerzan la patria potestad.

Cuando hay oposición de intereses entre el hijo y el padre y la madre, el juez de protección nombrará a los hijos un curador especial. Si la oposición ocurre entre los hijos y uno de los progenitores, el otro asumirá la representación.,

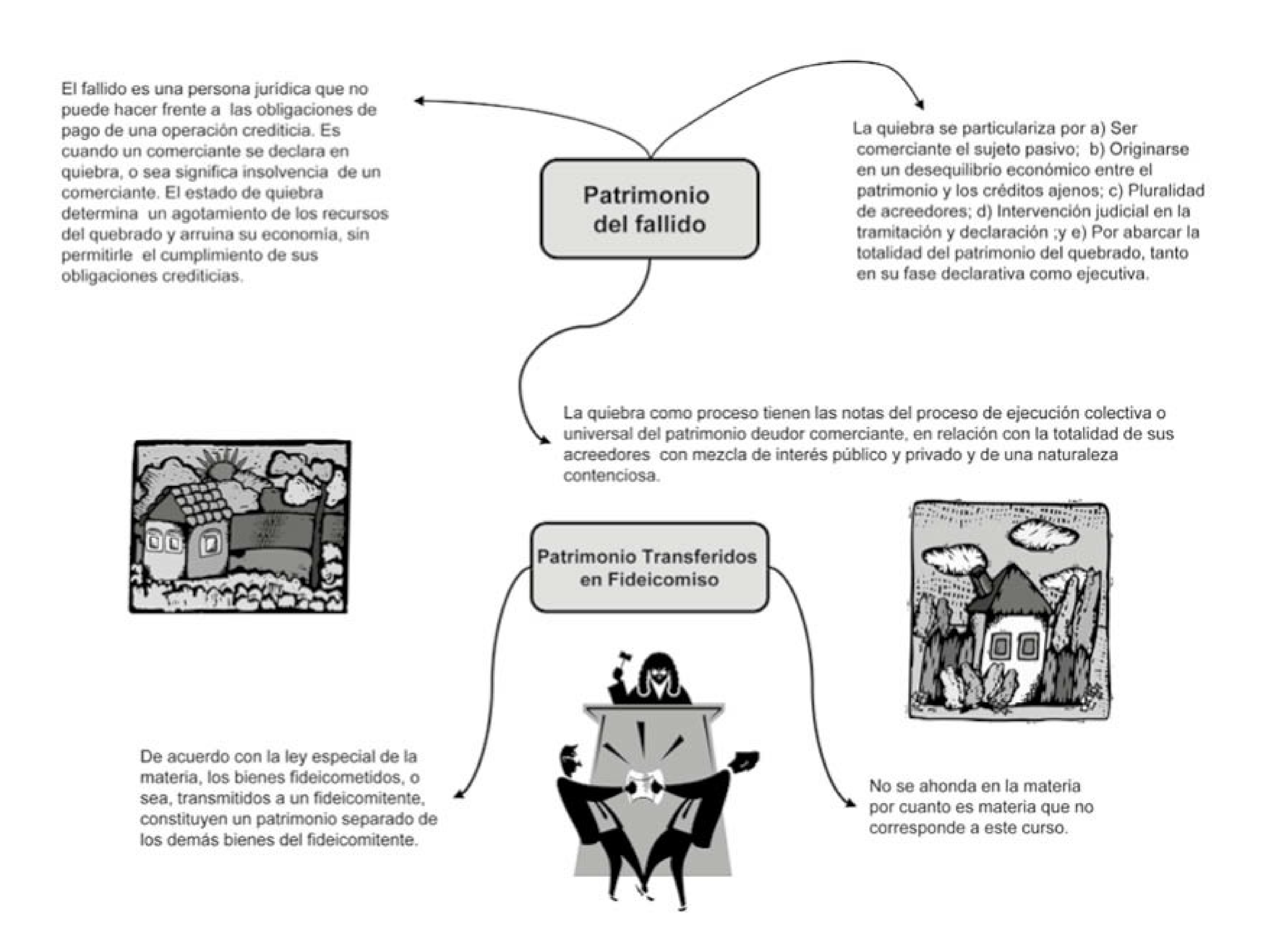



PATRIMONIO SEPARADO DEL HOGAR
Puede una persona constituir un hogar para sí y para su familia, excluido absolutamente de su patrimonio y de la prenda común de sus acreedores. El derecho permite a la persona sacar fuera de su patrimonio algunos bienes para utilizarlos en su subsistencia y la de su familia.
La constitución del hogar: Consiste en excluir un inmueble del patrimonio del constituyente del mismo y, por ende, tanto de su herencia como de la prenda común de sus acreedores, para asegurar a los beneficiarios un lugar donde habitar libres de los ataques de los acreedores.
El hogar puede ser una sola casa en poblado o fuera de él, o una casa con tierras de labor o cría, siempre que esté destinada a vivienda principal de la familia.
Personas que pueden constituir el hogar: 1. El constituyente del hogar debe ser el propietario del inmueble , que se encuentre libre de gravamen.
2. Se requiere la capacidad para realizar actos de disposición.
Extinción del Hogar:
1. Por enajenación del inmueble debidamente autorizado.
2. En caso de divorcio o de separación judicial de cuerpos, conservará el derecho al hogar aquel a quien se atribuya la guarda de los hijos. Cuando no existan hijos quedará extinguido. En caso de separación de cuerpos, los interesados decidirán lo relativo al hogar.
3. Los beneficiarios mayores de edad, que sean de mala conducta, pierden su derecho al hogar.
4. Cuando hubiere fallecido el último miembro de la familia para quien se ha constituido el hogar, volverá el inmueble al patrimonio del constituyente o de sus herederos.
Efectos
1. El inmueble constituido en hogar queda separado del patrimonio del constituyente y libre de embargo y remate por toda obligación.
2. El hogar no podrá enajenarse ni gravarse sin oír previamente a todas las personas en cuyo favor se haya establecido.
3. Todos los beneficiarios tienen derecho a habitar en el hogar, derechos a los frutos.
Personas a cuyo favor puede constituirse el hogar
1. Puede una persona constituir un hogar para sí y para su familia, serán beneficiarios el cónyuge, los ascendientes que se encuentren en estado de reclamar alimentos, los hijos solteros y los hijos mayores entredichos o inhabilitados.
2. Una persona no puede constituir sino un hogar, y si constituyera otro u otros se regirán por las disposiciones sobre donaciones.
3. El hogar no puede constituirse sino a favor de personas que existen en la época de su institución, o de los descendientes por nacer de una persona determinada.




PATRIMONIO DE HERENCIA RECIBIDO BAJO INVENTARIO
La finalidad es:
- Evitar que los bienes personales de los herederos queden afectados al pago de las obligaciones del causante y
- Evitar que los acreedores de los herederos concurran con los acreedores del causante en los bienes de la herencia.
El beneficio de inventario aprovecha el heredero, puesto que a él solo beneficia mantener separados ambos patrimonios, evitando así el peligro de pagar con sus propios bienes a los acreedores del difunto. Se hará por escrito ante el Tribunal de Primera Instancia del lugar donde se abrió la sucesión.
Cuando el heredero no está en posesión real de la herencia, ni se haya mezclado en su administración, conserva el derecho de aceptarla bajo beneficio de inventario, mientras no se haya prescrito la facultad de aceptar la herencia.
Una vez concluido el inventario dentro del término de tres meses, contados desde la declaración, a menos que obtenga una prorroga del Juez. Cuando el Inventario ha sido terminado el heredero debe hacer la manifestación de aceptación en cuarenta días siguientes
Cuando el heredero no se encuentra al concluir el inventario del mismo plazo que le haya fijado el tribunal para su aceptación o repudiación.
Los menores, entredichos y los inhabilitados no se consideran privados del beneficio de inventario sino al fin del año siguiente a la mayor edad, o la cesación de la interdicción o inhabilitación
Efectos:
- No estar obligado al pago de las deudas de la herencia ni al de los legados, sino hasta la concurrencia del valor de los bienes que haya tomado y poder libertarse de unas y otras abandonando los bienes hereditarios a los acreedores y a los legatarios.
- No confundir sus bienes personales con los de la herencia y conservar con ella el derecho de obtener el pago de sus propios créditos.




Patrimonio del fallido
El fallido es una persona jurídica que no puede hacer frente a las obligaciones de pago de una operación crediticia. Es cuando un comerciante se declara en quiebra, o sea significa insolvencia de un comerciante. El estado de quiebra determina un agotamiento de los recursos del quebrado y arruina su economía, sin permitirle el cumplimiento de sus obligaciones crediticias.
La quiebra se particulariza por a) Ser comerciante el sujeto pasivo; b) Originarse en un desequilibrio económico entre el patrimonio y los créditos ajenos; c) Pluralidad de acreedores; d) Intervención judicial en la tramitación y declaración ;y e) Por abarcar la totalidad del patrimonio del quebrado, tanto en su fase declarativa como ejecutiva.
La quiebra como proceso tienen las notas del proceso de ejecución colectiva o universal del patrimonio deudor comerciante, en relación con la totalidad de sus acreedores con mezcla de interés público y privado y de una naturaleza contenciosa.
Patrimonio Transferidos en Fideicomiso
De acuerdo con la ley especial de la materia, los bienes fideicometidos, o sea, transmitidos a un fideicomitente, constituyen un patrimonio separado de los demás bienes del fideicomitente.
No se ahonda en la materia por cuanto es materia que no corresponde a este curso.



Capítulo II. **COSAS Y BIENES**

COSAS Y BIENES. Definición. Clasificación. Criterio doctrinario. Régimen jurídico. Consecuencia de la inalienabilidad. Comentario sobre la Ley de Derecho de Autor. Objeto de derecho. Teoría general del derecho. Entidades que pueden ser objeto de derecho. Mapas conceptuales.

Capítulo II. **COSAS Y BIENES**

Una vez conocidos los fundamentos del capítulo anterior, ahondaremos en las cosas y los bienes y su clasificación, la cual presento en mapas conceptuales para su mejor comprensión, recopilando un poco de todas las clasificaciones de diversa naturaleza; distintas funciones y la gama de importancia que reviste cada una.

Considero que una clasificación más relevante en nuestro derecho, es la concerniente a los bienes muebles e inmuebles, por las consecuencias jurídicas que presentan.

Cosas y bienes

Definición

Se entiende por cosas toda realidad impersonal, material o inmaterial, actual o futura, con existencia separada o autónoma que, conforme al criterio dominante en una determinada sociedad, se considera útil para satisfacer necesidades humanas y que es susceptible de ser objeto de derecho.

Nuestro derecho positivo no define el término cosa, pero el artículo 525 C.C. utiliza como sinónimos los términos "cosa" y "bien". Así lo establecen los artículos 530 y 533 C.C. que incluyen "derechos" en el término cosa, como se evidencia en sus contenidos.

Clasificación

I. De acuerdo a las cualidades de las cosas consideradas en sí mismas:

a) Por su naturaleza esencial, **cosas corporales-incorporales.**

b) Por la susceptibilidad de sustitución, **cosas fungibles y no fungibles.**

c) Por la posibilidad de uso repetido, **consumibles y no consumibles.**

d) Por la posibilidad de su fraccionamiento, **divisibles e indivisibles.**

e) Por su existencia en el tiempo, **presentes y futuras.**

II. Por su relación de conexión

a) Por su constitución y contenido**, singulares y universales.**

b) Por la jerarquía, **principales y accesorias.**

III. Por sus relaciones

1. De pertenencia:

a) **Tráfico prohibido**

b) **Tráfico restringido**

c) **Libre tráfico**

2. De apropiación: **apropiables y no apropiables.**

3. De transformación: **dominio público y privado.**

Otra clasificación

- Específicas y **genéricas**

- Registrables y **no registrables**

- Muebles e **inmuebles**

II. De acuerdo a sus cualidades

a) Por su naturaleza esencial:

• **Cosas corporales:** Pueden ser percibidas por cualquiera de los sentidos, por medio de instrumentos idóneos. Ejemplo: un edificio, un animal.

• **Cosas incorporales:** Solo pueden ser conocidas por el intelecto o sea intelectualmente perceptible.

Principales cosas incorporales:

1. Las manifestaciones o atributos de la persona (derechos de la personalidad), por ejemplo: vida, identidad, honor.

2. Las obras de ingenio (objeto de los **derechos de autor** y **derechos afines** a estos). Son derechos temporales dado el interés superior de la colectividad de usar y disfrutar las obras de ingenio.

Derechos de autor: Regulados por la Ley sobre el Derecho de Autor, el Art. 1°. Excluye: textos de leyes, decretos, reglamentos oficiales, tratados públicos, decisiones judiciales y demás actos oficiales. (art. 4° L.D.A.)

Derechos afines: a) Ediciones de obras extranjeras o textos por investigaciones científicas art. 36 L.D.A; b) Divulgación de ingenio no hecha

accesible durante el lapso de duración del derecho de autor (art. 37 L.D.A.); c) Fotografías, reproducciones o impresiones obtenidas por medios similares a la fotografía (art. 38 L.D.A.)

3. Las invenciones, mejoras, modelos o dibujos industriales y la introducción de inventos o mejoras (propiedad industrial y las marcas comerciales (art. 27 L.P.I.). Las invenciones, mejoras, o modelos o dibujos industriales y la introducción de inventos o mejoras se protegen fundamentalmente con patentes y certificados de registro que confieren a sus titulares los derechos establecidos en la ley especial.

b) Por la susceptibilidad de sustitución:

• **Fungibles:** Aquellas cuyas características individuales no son tomadas en cuenta por lo que son sustituibles por otras.

• **No fungibles:** Aquellas cuyas características individuales son jurídicamente relevantes.

Importancia de esta clasificación: No es importante cuando se trata de derechos reales, ya que estos recaen sobre bienes determinados.

En materia de derechos de crédito, si el objeto de una obligación es una cosa fungible, el deudor puede pagar con otra de la misma especie y calidad, pero si se trata de una cosa no fungible, el acreedor puede exigir que se le pague precisamente con esa cosa. Así, por ejemplo: el contrato mutuo (art. 1.735 C.C.) solo podrá referirse a cosas *fungibles***;** pero el comodato solo podrá verse sobre cosas *no fungibles***.** (art. 1.724 C.C). Por ejemplo. La cosa *fungible* dada en depósito o prenda pasa la propiedad del depositario o acreedor prendario, pero si la cosa *no es fungible* sigue siendo propiedad del depositante.

c) Por la posibilidad de uso repetido:

• **Consumibles:** Son aquellas que se destruyen con el uso inmediatamente, gradualmente. Por ejemplo comida, combustible, dinero.

• **No consumibles:** Aquellas que pueden ser usadas nuevamente por la misma persona u otra distinta al mismo fin.

- *Importancia de esta clasificación:* Cuando una persona tiene el derecho real o personal de usar una cosa con la obligación de restituir la misma cosa. Así, las cosas consumibles serán desde el punto de vista lógico imposibles de usar si deben ser restituidas (excepción: Si debe darse un uso distinto al

normal, por ejemplo derecho de exhibir un pastel). En consecuencia el usufructo, el uso y el arrendamiento de cosas consumibles no será posible, a menos que se establezcan excepciones. Cuando se devuelve una cosa recibida con derecho a usarla, hay que examinar si la cosa era consumible o no deteriorable para determinar si ha sido devuelta en el estado debido.

d) Por la posibilidad de fraccionamiento:

• **Cosas divisibles:** Susceptibles de ser fraccionadas, conservando sus partes la misma función y esencia del todo y un valor proporcionado a este ejemplo: extensión de tierra, es divisible cuando se subparcela el terreno.

• **Cosas indivisibles:** Son aquellas que no se prestan a un fraccionamiento con iguales proyecciones; por ejemplo una máquina, un libro.

• "Ningún comunero puede exigir la división real de la cosa común, si esta es indivisible". (art. 769 C.C.)

• "Si la cosa que forma el objeto de una obligación es indivisible, la obligación también los es" (art. 1.250, 1253, ordinal 3° C.C.).

Art. 756, 757, 1877 C.C. Indivisibilidad legal y convencional art. 768.

e) Por su existencia en el tiempo:

• **Presentes:** Las que existen en el momento que se considera; por ejemplo: una casa edificada.

• **Futuras:** Aquellas cuya existencia puede ser racionalmente esperada con un grado mayor o menor de probabilidad. Cosecha de una finca, art. 1156, 1433, 1484 C.C.

- *Importancia de la clasificación:* Aunque las cosas futuras pueden ser objeto de contrato, en los contratos en que se trasmite la propiedad de otro Derecho Real sobre cosas futuras al efecto traslativo no operará en el momento del perfeccionamiento del contrato sino cuando la cosa futura llega a existir (VDR. arts. 1.156 - 1.893 C.C.), que establece prohibición de pacto sobre sucesión futura y prohibición de hipoteca convencional.

III. Por su relación de conexión

a) Por su constitución y contenido:

• **Singulares:** Tienen una individualidad unitaria independientemente de la pluralidad de sus elementos integrantes, no pueden disgregarse sin destruir la esencia del todo. Por ejemplo: un animal.

• **Universales:** Son las resultantes de la conjugación material de varias cosas, cada una de las cuales conserva su individualidad y son separables. Por ejemplo: un automóvil (integración de sus partes).

- *Importancia de la clasificación:* Las diferencias en el régimen jurídico de unas y otras. Así, por ejemplo en las cosas compuestas es posible que una persona tenga derechos sobre uno de los elementos y otra sobre el todo... si el propietario del suelo ha hecho construcciones u obras con materiales ajenos, en caso de mala fe, el propietario de los materiales puede escoger entre llevárselo (si puede hacerse sin destruir la obra) o exigir su valor. (Art. 556 C.C.) Derecho de accesión en inmuebles.

En materia de usucapión, si el poseedor *ad usucapionem* incorpora una cosa a la que ya posee antes de cumplirse el tiempo necesario para adquirir, adquiere así mismo la incorporada si la posee por el tiempo que falta para adquirir aquella.

Una pareja de animales reproductores que se ofrece en venta en conjunto constituye una universalidad; si se ofrecen separadamente, se trata de cosas singulares. Las cosas universales se sub-clasifican; por ejemplo: rebaño de toros y universalidades. Las universalidades de hecho juegan entonces un gran papel en la facultad del propietario; en cambio las universalidades de derecho constituyen un complejo de relaciones jurídicas a los que la ley da carácter unitario; por ejemplo la herencia, el patrimonio.

b) Por la jerarquía:

• **Principales:** Por su función económica social suministra mayor suma, o le está subordinada o coadyuva por los caracteres que son comunes a todas de su especie o género. Por ejemplo un escritorio.

• **Accesorias** (partes integrantes): Aquellas que se incorporan a la principal, por voluntad de los interesados. La importancia de esta distinción viene dada por la regla según la cual lo accesorio sigue a lo principal.

IV. Por sus relaciones

1. Los bienes según su **pertenencia:** (artículos 538 a 544 C.C.)

• **De tráfico prohibido:** Donde el Estado prohíbe en forma absoluta la enajenación y comercio de estos bienes. Se elimina definitivamente la posibilidad de negociación con estos bienes, como por ejemplo las sustancias estupefacientes, órganos del ser humano trasplantables, entre otros.

• **De tráfico restringido:** Están sometidas a una prohibición de enajenar absoluta o relativa. Por ejemplo: armas, explosivos. Por motivos de seguridad o salud pública; por ejemplo: drogas medicamentosas.

• **Libre tráfico:** Que por su naturaleza o el destino de ciertos bienes son objeto de tráfico sin ninguna prohibición.

2. Los bienes de **Apropiación.**

• ***Cosas apropiables:*** Actualmente tienen un titular.

• ***Cosas no apropiables:*** No pertenecen a nadie.

2. De **Transformación**: Dominio público y privado

Son del ***dominio público***: caminos, lagos, ríos, murallas, fosos, puentes de plazas de guerra y demás bienes semejantes y los destinados al uso público y a la defensa nacional. (artículos 539-541 C.C.)

Criterio doctrinario para calificar a los bienes de dominio público:

• **Criterio clásico:** Porciones de territorio no susceptibles de propiedad privada.

• **Criterio de afectación**, comúnmente aceptado por la autoridad competente a fines de utilidad general. De acuerdo a él, es necesaria la afectación actual y efectiva, así podrán existir bienes de los particulares afectados a fines de utilidad general. Por ejemplo, los edificios de propiedad privada declarados monumentos históricos.

Régimen jurídico (bienes del dominio público): En principio, de acuerdo a las normas de derecho público, si el bien no es susceptible de apropiación (por ejemplo el espacio aéreo), el derecho del ente público es un derecho de vigilancia y un derecho de propiedad, paralizado por el destino del bien en el caso del terreno donde se levanta una base militar. En este último caso, es posible el acto de desafectación del bien. El C.C. (art. 543) establece su carácter de inalienables (*res* extra comercio), pero esa inalienabilidad no es permanente ni absoluta. Por una parte, pueden ser desafectados del fin de utilidad general y pasa del dominio público al dominio privado; además es posible la “mutuación dominial” (transferencia de un ente a otra).

Consecuencia de la inalienabilidad

Los bienes del dominio público no pueden ser objeto de ejecución forzosa, aun cuando sean del dominio privado. No son susceptibles de expropiación. Los derechos de los particulares sobre la propiedad o cualquier otro derecho

real se transforman en un derecho a ser indemnizado. No es posible constituir en ellos servidumbres a menos que no resulten incompatibles con la destinación del bien. Son imprescriptibles (no opera en ellos la usucapión que ocurre con los bienes del dominio privado) (artículo 1959 - 1960 C.C.). Deben utilizarse conforme a su afectación.

Los bienes del dominio público de uso público están abiertos al uso de la colectividad (gratuito, libre y no sujeto a formalidades, pero pueden presuponer ciertas condiciones (el pago de peaje) pudiendo ser utilizados privadamente en virtud de un acto administrativo que algunos autores llaman concesión o permiso. En los bienes de uso privado para alcanzar el fin de utilidad general se hace necesario excluir del uso del bien a los particulares. Por ejemplo, los bienes del dominio público militar.

Bienes del *dominio privado:* Todos los pertenecientes a la nación, los estados y las municipalidades, excluidos los bienes del dominio público.

No son susceptibles de tráfico por su naturaleza. Por ejemplo, por su destino (Ejemplo: cosas sagradas, cosas públicas).

Otra clasificación

- **Específicas:** Designadas por caracteres propios que las distinguen de otras de su misma especie o género. Por ejemplo: Un cuadro autografiado por el autor.

- **Genéricas:** Designadas por caracteres comunes a todos los de su especie o género. Por ejemplo: Una mesa.

- Importancia de esta clasificación:

-**Artículo 1.294 C.C.**, respecto de las cosas genéricas: "Si la deuda es de una cosa determinada únicamente en su especie, el deudor, para libertarse de la obligación, no está obligado a dar una de la mejor calidad ni puede dar una de la peor".

-No es posible la existencia de derechos reales sobre las cosas genéricas.

- ***Cosas no registrables*:** No ameritan ser registrables.

- ***Cosas registrables:*** Todas aquellas cosas registrables conforme a lo establecido en el artículo 1920 del Código Civil.

- ***Bienes Muebles e Inmuebles*,** que estudiaremos en el capítulo III.

Obras de ingenio que constituyen objeto de los derechos de autor: Ediciones de obras, divulgación de obras, fotografías y reproducciones o impresiones similares. En este sentido la Ley de Derecho de Autor establece:

Artículo 2: Se consideran comprendidas entre las obras del ingenio a que se refiere el artículo anterior, especialmente las siguientes: los libros, folletos y otros escritos literarios, artísticos y científicos, incluidos en los programas de computación, así como su documentación técnica y manuales de uso; las conferencias, alocuciones, sermones, y otras obras de la misma naturaleza; las obras dramáticas o dramáticos-musicales, las obras coreográficas y pantomímicas cuyo movimiento escénico se haya fijado por escrito o en otra forma: las composiciones musicales con o sin palabras: las obras cinematográficas y demás obras audiovisuales expresadas por cualquier procedimiento: las obras de arte aplicado, que no sean meros modelos y dibujos industriales y cartas geográficas; los planos, obras plásticas y croquis relativos a la geografía, a la topografía, a la arquitectura o a las ciencias; y, en fin, toda producción literaria, científica o artística susceptible de ser divulgada o publicada por cualquier medio o procedimiento.

De igual manera, se consideran obras del ingenio distintas de la obra original, las traducciones, adaptaciones, transformaciones o arreglos de otras obras, así como también las antologías o compilaciones de obras diversas y las bases de datos, que por la selección o disposición de las materias constituyan creaciones personales, según lo dispuesto en el artículo 3 de la ley.

Por otra parte, no están protegidos por esta Ley los textos de las leyes, decretos, reglamentos oficiales, tratados públicos, decisiones judiciales y demás actos oficiales. Queda a salvo lo dispuesto en el artículo 138 de esta ley. Por cuanto los actos ejecutados por los funcionarios se cumplen en el ejercicio de una función pública, con el carácter con que actúa.

El autor de una obra de ingenio tiene por el solo hecho de su creación un derecho sobre la obra que comprende, a su vez, los derechos de orden moral y patrimonial determinados en esta ley. Se considera creada la obra, independientemente de su divulgación o publicación, por el solo hecho de la realización del pensamiento del autor, aunque la obra sea inconclusa. La obra se estima divulgada cuando se ha hecho accesible al público por cualquier medio o procedimiento. Se entiende por obra publicada la que ha sido reproducida en forma material y puesta a disposición del público en un número de ejemplares suficientes para que se tome conocimiento de ella.

Asimismo, corresponde exclusivamente al autor la facultad de resolver sobre la divulgación total o parcial de la obra y, en su caso, acerca del modo de hacer dicha divulgación, de manera que nadie puede dar a conocer sin el consentimiento de su autor el contenido esencial o la descripción de la obra, antes de que aquél lo haya hecho o la misma se haya divulgado. La constitución del usufructo sobre el derecho de autor, por acto entre vivos o por testamento, implica la autorización al usufructuario para divulgar la obra. No obstante, si no existe una disposición testamentaria específica acerca de la obra y ésta queda comprendida en una cuota usufructuaria, se requiere el consentimiento de los derechos habientes del autor para divulgarla.

Por otra parte, el derecho de autor durará toda la vida de este y se extiende a los sesenta años contados a partir del primero de enero del año siguiente al de su muerte, incluso respecto a las obras no divulgadas durante su vida. A la muerte del autor, su derecho sobre la obra se transmite conforme a lo dispuesto en el Código Civil, sin perjuicio de lo establecido en el aparte único del artículo 34 de esta Ley. El autor puede constituir por acto de última voluntad un fideicomiso sobre el derecho de autor por todo el período de duración del mismo o por parte de él. Este fideicomiso se regirá en cuanto corresponda por la Ley de la materia, sin perjuicio de las disposiciones siguientes:

Pueden ser nombrados fiduciarios las personas jurídicas y las personas capaces de contratar. Procede la remoción del fiduciario por incapacidad sobreviniente. Puede constituirse el fideicomiso sobre la legítima o parte de ella en favor de los herederos forzosos aun cuando no se reúnan las condiciones del artículo 10 de la Ley de Fideicomiso. Pero, los herederos forzosos tendrán siempre derecho a recibir las rentas correspondientes, por lo menos semestralmente, y en todo caso, si el fideicomiso constituido sobre la legítima o parte de ella termina antes de la extinción del derecho de autor fideicometido, éste deberá ser transferido a los herederos forzosos del autor o a los herederos de éstos.

En lo referente a capacidad la Ley de Derecho de Autor establece en su **artículo 31,** que cuando el menor ha cumplido diez y seis años de edad, puede realizar todos los actos jurídicos relativos a la obra creada por él, en las mismas condiciones que el menor emancipado, o sea ejecuta actos de simple administración, pero para la autorización de explotación mediante declaración pública prevista en el artículo 60 de esta Ley, o para la cesión de

derechos a título gratuito, se requerirá la autorización del Juez competente. En este sentido, existe una disparidad en cuanto a la edad, pues la LOPNNA dispone 14 años para trabajar, pudiendo un menor de edad con esta edad realizar cualquier acto relacionado con su obra de ingenio.

Igualmente, la Ley de Derecho de Autor dispone en su artículo 32,… " El menor que ha cumplido diez y seis años de edad, puede ejercer en juicio las acciones derivadas de su derecho de autor y de los actos jurídicos relativos a la obra creada por él mediante la asistencia de las personas indicadas en el único aparte del artículo 383 del Código Civil…". En este sentido, es necesario enfatizar algunas disposiciones consagradas en la LOPNNA que ampara al adolescente cuando crea una obra de ingenio, pues todos los actos a ejecutar con ocasión a ello, lo podemos encuadrar ante todo en el artículo 96 ejusdem, que establece la edad de catorce años como la mínima para el trabajo, por ello debemos tomar esta edad como referencia ya que constituye una Ley Orgánica.

De igual manera, se les reconoce el derecho a celebrar válidamente actos, contratos y convenciones colectivas relacionados con su actividad laboral y económica, así como de afiliarse a ellas, de conformidad con la ley y con los límites derivados del ejercicio de las facultades legales que corresponden a sus padres, representantes o responsables.

En este particular, es interesante plantear si los niños, niñas y adolescentes son sujetos plenos de derechos son entes susceptibles capaces de asumir derechos y obligaciones, y así se ratifica cuando se le reconoce el derecho de celebrar contratos cuando se trata de su relación laboral, entonces habría la posibilidad de celebrar contrato de edición, pues se establecerá una obligación por su producción intelectual, generando así proventos de su obra de ingenio. Tal planteamiento nos lleva a preguntar ¿si esta capacidad limitada en verdad requiera de Autorización Judicial por parte de los padres?, pues son quienes ejercen de pleno derecho la Patria Potestad, la cual complementarán su capacidad en los actos de administración, es de entender que un adolescente creador de su obra inicia a través de esta capacidad laboral la posibilidad de ejecutar todos los actos relativos a su interés la administración de los proventos de su obra, en aquellos considerados de simple administración.

Por otra parte, el entredicho por condena penal, no obstante su incapacidad puede realizar por medio de mandatario, cualquier acto jurídico relativo a la obra creada por él y ejercer en juicio las acciones derivadas de estos actos

jurídicos o de sus condiciones de autor.

Con relación al matrimonio el artículo 34 establece: ….” No obstante cualquier cláusula en contrario de las capitulaciones matrimoniales, el derecho de autor, corresponde exclusivamente al cónyuge autor o derechohabiente del autor. En caso de comunidad legal de bienes, el cónyuge titular del derecho podrá administrarlo y disponer de él sin las limitaciones del artículo 154 del Código Civil. Sin embargo a la muerte del cónyuge autor, siempre que el otro cónyuge lo sobreviva, los derechos de autor sobre las obras creadas durante el matrimonio, se incluirán dentro de los bienes comunes a los efectos de la liquidación de la comunidad legal de bienes que entre ellos existiere. Las disposiciones de esta ley, referente a los derechohabientes del autor, son aplicables al cónyuge respecto de su participación en estos bienes comunes…”

Artículo 35: En el régimen de la comunidad legal de bienes, los proventos derivados de la explotación de una obra del ingenio obtenido durante el matrimonio, directamente o mediante la cesión de los derechos de explotación, son bienes de la comunidad, pero su administración corresponde exclusivamente al cónyuge autor o derechohabiente del autor.

Existe en el artículo 59, lo vinculado a la obra de ingenio cuando estamos bajo relación laboral, y esto es común cuando un empleado crea una obra de su ingenio y beneficia de manera directa a la empresa…” Se presume, salvo pacto expreso en contrario, que los autores de las obras creadas bajo relación de trabajo o por encargo, han cedido al patrono o al comitente, según los casos en forma ilimitada y por toda su duración, el derecho exclusivo de explotación… La entrega de la obra al patrono o a quien encarga la creación, según corresponda implica la autorización para que éstos puedan divulgarla, así como para ejercer los derechos y acciones inherentes a su creación, y la de defender los derechos morales, en cuanto sea necesario para la explotación de la obra.

La cesión a que se refiere este artículo, no se efectúa implícitamente respecto de las conferencias o lecciones dictadas por los profesores en universidades, liceos y demás instituciones docentes. En este sentido, es con fines académicos, al menos que haga la cesión a favor de una casa editorial para explotar, comercializar y distribuir la obra creada por él o ella.

Para estos fines y poder aclarar cuando un autor de una obra requiere de un contrato de representación o de edición, ilustramos para su conocimiento,

así:

El contrato de representación es aquel por el cual el autor de una obra del ingenio o sus derechohabientes ceden a una persona natural o jurídica el derecho de representar la obra, en las condiciones que determinen y puede celebrarse por tiempo determinado o por un número determinado de representaciones públicas. Las disposiciones relativas al contrato de representación son también aplicables a las demás modalidades de comunicación pública en cuanto corresponda.

Por su parte, el contrato de edición es aquél por el cual el autor de una obra del ingenio o sus derechohabientes ceden, en condiciones determinadas, el derecho de producir o hacer producir un número de ejemplares de la obra, a una persona llamada editor, quien se obliga a asegurar la publicación y difusión de la obra por su propia cuenta. A falta de estipulación expresa, se presume que el derecho del editor tiene carácter exclusivo.

En caso de contratos con duración determinada los derechos del editor se extinguirán de pleno derecho al vencimiento del término. No obstante, salvo pacto en contrario, el editor podrá vender al precio normal dentro de los tres años siguientes al vencimiento del término, los ejemplares que se encuentren en depósito a menos que el cedente prefiera rescatar estos ejemplares mediante un precio fijado por las partes o si no hubiere acuerdo entre ellas por el Tribunal, después de haber oído a expertos en la materia. Esta facultad del editor no afecta el derecho del cedente de establecido alguna limitación temporal al respecto.

Si se llega a producir la muerte del autor antes de la conclusión de la obra resuelve de pleno derecho el contrato. Sin embargo, si el autor muriere o se encontrare en la imposibilidad de concluir la obra después de haber realizado y entregado al editor una parte considerable de la misma susceptible de una publicación separada, éste puede, a su elección, considerar resuelto el contrato o darlo por cumplido por la parte realizada y entregada mediante disminución proporcional de la remuneración eventualmente estipulada, salvo que el autor o sus derechohabientes hayan manifestado su voluntad de que no se publique la obra si no ha sido concluida íntegramente. En este último caso, si con posteridad el autor o sus derechohabientes ceden a otro el derecho de reproducción de la obra inconclusa deberán indemnizar al editor los daños y perjuicios ocasionados por la resolución del contrato.

Objeto de derecho

Antes de identificar que se puede y no se puede considerar como objeto de derecho, es conveniente conocer la vinculación entre los conceptos de objeto y sujeto. Será objeto de derecho todo aquello que en una relación jurídica no sea sujeto.

Esta relación la podemos advertir cuando se observa que todo derecho subjetivo supone la existencia de un objeto. Los derechos subjetivos son numerosos y variados, y por lo general el ordenamiento jurídico protege con sus normas, pero cada uno de esos derechos tiene un objeto. Por ello, encontramos tantos objetos de derechos como derechos existan.

Así el objeto de derecho, constituye aquello sobre lo cual se exterioriza el derecho subjetivo, en consecuencia, los derechos subjetivos pueden tener un mismo objeto y distinto contenido, así por ejemplo, los derechos subjetivos de propiedad o de hipoteca pueden referirse a un mismo fundo pero cada uno de ellos atribuyen a su titular derechos diferentes.

Para profundizar en ello, el objeto puede considerarse como “todo aquello que se percibe por medio de los sentidos o acerca de lo cual se ejerce lo que sirve de materia o asunto al ejercicio de las facultades mentales”.

En cuanto al objeto dentro del campo jurídico, podemos graficarlo de la siguiente manera:



Cuadro de las premisas jurídicas sobre objeto

-Objeto y patrimonio

Cuando se habló de patrimonio en el capítulo anterior se definió como el

conjunto de derechos y obligaciones aptos para satisfacer necesidades económicas de los cuales una persona es títular. En relación a esos derechos y obligaciones se presentan dos situaciones: para unos será una situación de poder o positiva y para otros una situación de deber o negativa. Indistintamente, estemos en una u otra de las situaciones mencionadas, esos derechos u obligaciones deben recaer sobre "algo" y precisamente ese "algo" son los objetos de derecho.

-Posiciones jurídico-doctrinales

Es necesario destacar la presencia de posiciones doctrinales en cuanto al objeto:

En cuanto a la *posición clásica* que surge del derecho romano, fundamentada en que el objeto de derecho eran las cosas materiales. En principio, los derechos de familia y los personales recaen solamente sobre las cosas corporales, es decir, aquellas que se pueden tocar y se extienden más tarde a aquellas que podían percibirse por lo sentidos, llegándose al término "res": cosa. En el derecho romano "el objeto de derecho" significan todas aquellas cosas que estaban dentro del patrimonio de una persona.

La *posición moderna* que surge en oposición a los planteamientos clásicos donde los objetos de derecho son la conducta del sujeto. Términos que han sido estudiados como elementos independientes, como dependientes del uno del otro.

-**Situación entre el sujeto-objeto**

Se puede afirmar que el objeto es todo aquello que se ofrece a los sentidos o la inteligencia u otra facultad cualquiera, mientras el sujeto se entiende como el ser poseedor del sentido, de la inteligencia o de la facultad de que se trate.

-Objeto y contenido de derecho

El objeto de derecho es ese "algo" sobre el cual se ejerce el poder de aquella persona que es su titular, así como por ejemplo un terreno, es aquello sobre lo que se exterioriza el contenido del derecho subjetivo. Mientras el contenido del derecho, es la facultad o poder que se tiene para ejecer sobre el objeto, como por ejemplo la facultad de usar, gozar y disponer del terreno, poderes o facultades que serán diferentes según se trate de un derecho real en particular o un derecho de crédito.

-Diversas acepciones

El término objeto desde el punto de vista jurídico es utilizado en diferentes campos del derecho de diversas maneras, como por ejemplo: objeto de derecho, objeto como elemento esencial de los contratos y objeto material del delito.

Definición de cosa en la teoría general del derecho

"Es toda realidad impersonal o porción del mundo exterior, material (por ejemplo: una máquina) o inmaterial (ejemplo: creación artística), actual (por ejemplo: un animal existente) o futura (ejemplo: una cría), con existencia separada y autónoma que conforme al criterio de una determinada sociedad, resulta útil para la satisfacción de necesidades personales y que es susceptible de ser objeto de derecho".

Requisitos (análisis de la definición dada):

1. Debe ser realidad impersonal (cosa se opone a sujeto).

2. Debe ser realidad separada o autónoma (no se considera cosa la parte de un todo. Por ejemplo: un ladrillo que forma parte de una pared - mientras no sea separado de ella.

3. Debe ser útil - Respecto al requisito de la utilidad, convienen advertir lo siguiente:

- Las realidades que tienen el carácter de "cosa" deben tener socialmente la capacidad de satisfacer necesidades humanas. Ej: Las cosas que componen la luna tienen tal carácter al poder ser utilizados científicamente.

-No es necesario que la utilidad tenga carácter económico.

-No se requiere utilidad actual (basta la futura). Por Ej.: Cría de un animal.

4. Debe constituir objeto de una relación jurídica (debe ser "jurídicamente relevante") Es decir, es necesario que pueda llegar a ser (aún en el futuro) sometida al poder de un sujeto... referente al Derecho Subjetivo y debe en consecuencia poder ser "apropiable". Según lo establecen los artículos 543 C.C. en concordancia con el 539, tales:

1) Las fuerzas o energías naturales: Según Ferrara siguiendo a Carnelutti, las fuerzas o energías naturales forman parte de las cosas fluídas y se distinguen de las sólidas en que requieren de un conductor (cuerpo sólido que les sirve de continente) para alcanzar la categoría de **cosa** esto es, jurídicamente apropiable para la Teoría General del Derecho. Entre ellas se menciona: la electricidad, la energía térmica, la energía fonética, la energía óptica; todas

susceptibles de venta y/o hurto.

2) Los derechos subjetivos: Referidas al error romano de considerar solo el derecho de propiedad dentro de las cosas corporales, explicable por cuanto ellos confundieron siempre el Derecho de propiedad con el objeto sobre el cual recaía el mismo.

Todos los derechos subjetivos, son por supuesto incorporales. Hay que tomar en cuenta que existen "derechos sobre derechos" como ocurre por ejemplo en la hipoteca (ver art. 1882, aparte único C.C.), los cuales constituyen cosas incorporales.

Referidas a la imprecisión terminológica del Código Civil que identifica "Cosa con "derechos" (arts. 530 y 533 C.C.), y distinción entre 1490 y 1549 aparte único C.C.).

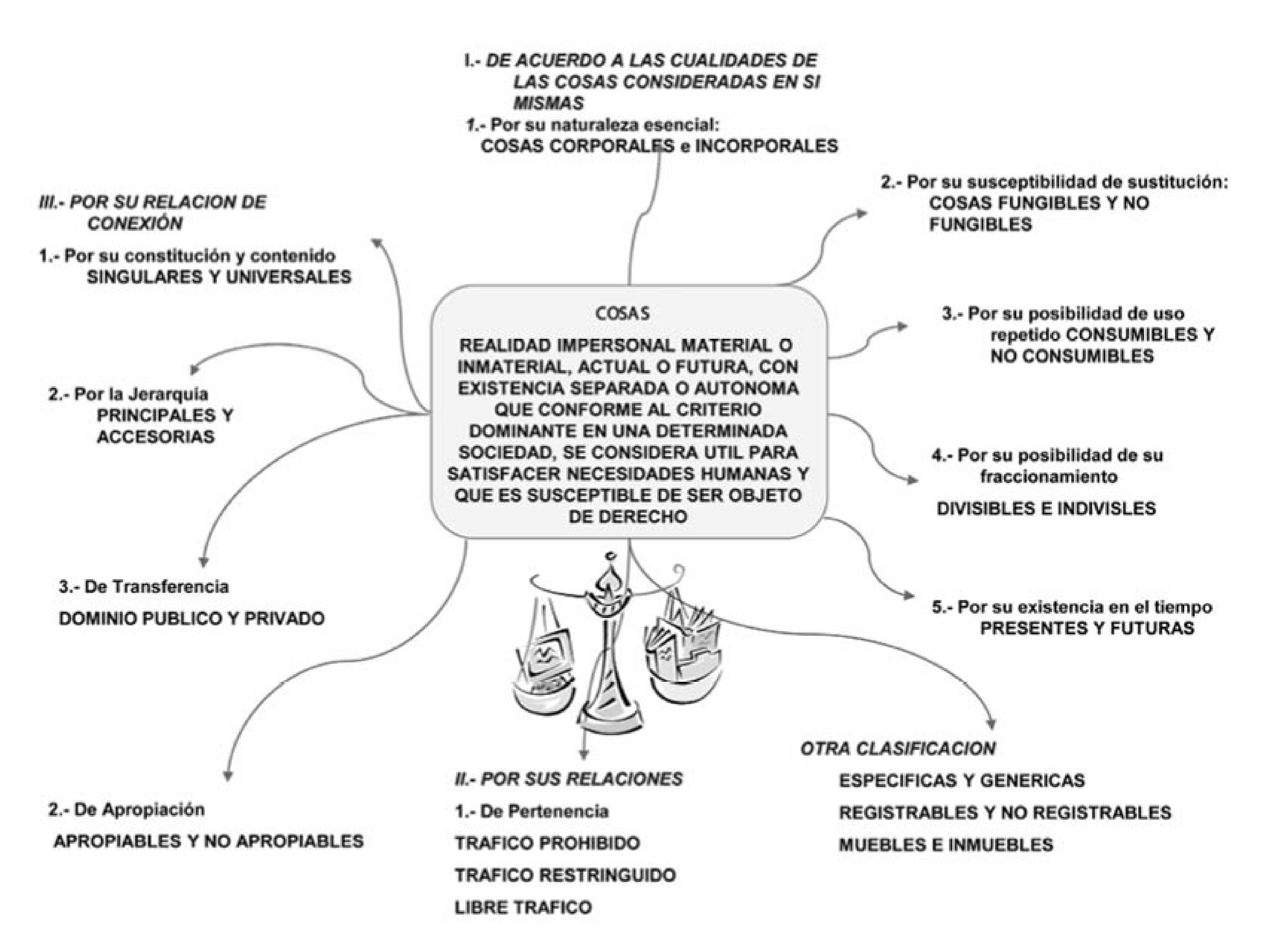
5. Entidades que pueden ser objeto de derecho

1. Actos y manifestaciones humanas a) Manifestaciones o atributos de la personalidad b) Actos de otras personas (derechos de crédito) c) Aspectos de la vida de otras personas (derechos familiares y públicos).

2. Las cosas propiamente dichas (incluye creaciones del espíritu).

MAPAS CONCEPTUALES DEL CAPÍTULO II




COSAS
REALIDAD IMPERSONAL MATERIAL O INMATERIAL, ACTUAL O FUTURA, CON EXISTENCIA SEPARADA O AUTONOMA QUE CONFORME AL CRITERIO DOMINANTE EN UNA DETERMINADA SOCIEDAD, SE CONSIDERA UTIL PARA SATISFACER NECESIDADES HUMANAS Y QUE ES SUSCEPTIBLE DE SER OBJETO DE DERECHO
I.- DE ACUERDO A LAS CUALIDADES DE LAS COSAS CONSIDERADAS EN SI MISMAS
1.- Por su naturaleza esencial:
COSAS CORPORALES e INCORPORALES
2.- Por su susceptibilidad de sustitución:
COSAS FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES
3.- Por su posibilidad de uso repetido CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES
4.- Por su posibilidad de su fraccionamiento
DIVISIBLES E INDIVISLES
5.- Por su existencia en el tiempo
PRESENTES Y FUTURAS
OTRA CLASIFICACION
ESPECIFICAS Y GENERICAS
REGISTRABLES Y NO REGISTRABLES
MUEBLES E INMUEBLES
II.- POR SUS RELACIONES
1.- De Pertenencia
TRAFICO PROHIBIDO
TRAFICO RESTRINGUIDO
LIBRE TRAFICO
2.- De Apropiación
APROPIABLES Y NO APROPIABLES
III.- POR SU RELACION DE CONEXIÓN
1.- Por su constitución y contenido
SINGULARES Y UNIVERSALES
2.- Por la Jerarquía
PRINCIPALES Y ACCESORIAS
3.- De Transferencia
DOMINIO PUBLICO Y PRIVADO



I.- *DE ACUERDO A LAS CUALIDADES*

1.-POR SU NATURALEZA ESENCIAL

COSAS CORPORALES: Pueden ser percibido por cualquiera de los sentidos, por medio de instrumentos idóneos. Ej. Un animal

COSAS INCOORPORALES: Solo pueden ser conocidas por el intelecto o sea intelectualmente perceptibles.

OBRAS DE INGENIO QUE CONSTITUYEN OBJETO DE LOS DERECHOS DE AUTOR: Ediciones de Obras, divulgación de obras.

MANIFESTACIONES DE LA PERSONA QUE CONSTITUYEN OBJETO DE LOS DERECHOS DE LA PERSONALIDAD: VIDA, IDENTIDAD, HONOR.

INVECCIONES, MODELOS O DIBUJOS INDUSTRIALES, INTRODUCCION DE INVENTOS Y MEJORARAS, MARCAS COMERCIALES.

MODELOS INDUSTRIALES MEDIANTE PATENTE Y REGISTRO

MARCAS COMERCIALES, DENOMINACION Y LEMA COMERCIAL.

2.- POR SU SUSCEPTIBILIDAD DE SUSTITUCION

COSAS FUNGIBLES: Son aquellas cuyas características individuales, no son tomadas en cuenta desde el punto de vista jurídico son sustituibles. Ejm. X Kilo calidad, 500 Billetes de 10 Bs.

COSAS NO FUNGIBLES - INFUNGIBLES: Cosas cuyas características individuales son jurídicamente relevante, No se pueden sustituir, Ni subrogarse a otras. Ejm. Contrato-Comodato, obligan a devolver la cosa recibida.

3.- POR LA POSIBILIDAD DE USO REPETIDO

COSAS CONSUMIBLES: Son aquellas que se destruyen por el uso, inmediatamente o gradualmente. Ejm. Comida, combustible, dinero.

COSAS INCONSUMIBLES: Son aquellas cuyo uso normal permite utilizarlas a ese fin durante un período relativamente largo, usufructo, uso, derecho reales.



4.- POR LA POSIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO

COSAS DIVISIBLES: Susceptibles de ser fraccionadas conservando sus partes la misma función y esencia del todo y un valor proporcionado a este Ejm. Extensión de tierra es divisible, si una parcela se divide en varias.

COSAS INDIVISIBLES: Son aquellas que no son susceptible de fraccionamiento. Ejm, Una máquina, un libro. Art. 769-1250- 1877.

INDIVISIBILIDAD LEGAL Y CONVENCIONAL Art 768 C.C.

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Art. 8





5.- POR SU EXISTENCIA EN EL TIEMPO

COSAS PRESENTES: Las que existen en el momento que se considera una casa edificada.

COSAS FUTURAS: Aquellas cuya existencia puede ser racionalmente esperada con un grado mayor o menor de probabilidad, cosecha de una finca. Art. 1156- 1433- 1484 C.C.

OTRA CLASIFICACION

COSAS ESPECIFICAS-CUERPOS CIERTOS: Son aquellas cosas designadas por sus caracteres propios que las distinguen de todas las demás de su especie o género. Ejm Un ejemplar de la obra derecho civil, dedicado por su autor.

COSAS GENERICAS: Aquellas cosas designadas por los caracteres que son comunes a todas las de su especie o genero. Ejm, un escritorio.

En el momento del cumplimiento de la obligación se especifican por el peso numero o medida. Art. 1344, 905, 906, 934 C.C.

COSAS REGISTRABLES: Pueden ser objeto de registro.

COSAS NO REGISTRABLES: No ameritan ser registradas



BIENES MUEBLES: Son todos aquellos cuerpos móviles.

Todos aquellos que pueden ser desplazarse por si mismos.

BIENES INMUEBLES: Los cuerpos que no pueden desplazarse ni ser inmediatamente desplazados (una parcela de terreno, un edificio, casa)

INTERES PRACTICO DE LA CLASIFICACION

REGIMEN DE PUBLICIDAD: Los que tienen asiento fijo en el espacio se prestan a régimen de publicidad registral 1.920 C.C.

Muebles: Es inaplicable el régimen de Publicidad registral. Excepción Ley de Navegación. Art. 15

GARANTIA REALES.-

1.- La Garantía Real Hipotecaria, en principio solo puede ser constituida sobre Bienes inmuebles. Art. 1897 C.C.

2.- Los Muebles son objeto de GARANTIA PRENDARIA. Art. 1837-1881. C.C.

Excepción Hipoteca Sobre Aeronaves Art. 62. Ley de Aviación Civil.

LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESION no podrán ser constituidas a favor de los titulares de créditos.

Art. 19 de Ley de H. M. Y P. S. D. P

Competencia judicial territorial. Art. 77 C. P.C.

VENTA CON RESERVA DE DOMINIO. Solo pueden reservarse el dominio en ventas a plazos, de los bienes muebles por su naturaleza hasta que el comprador haya pagado la totalidad del precio.



II.-POR SUS RELACIONES

1.- DE PERTENENCIA:



COSAS DE TRAFICO PROHIBIDO O RESTRINGUIDO: Sin estar fuera del Tráfico por su naturaleza o su destino están sometidas a una Prohibición de Enajenar Absoluta o relativa.(Armas , Explosivos)

COSAS DE LIBRE TRAFICO: Por su naturaleza o el destino de ciertos bienes son objeto de trafico sin ninguna prohibición.

2.- DE APROPIACION:



COSAS APROPIABLES: Actualmente tienen un titular.

COSAS NO APROPIABLES: No pertenecen a nadie.

BIENES DE DOMINIO PUBLICO: Art. 543 C C.

BIENES DE DOMINIO PRIVADO: Indirectamente procuran esa satisfacción como bienes de segundo grado.

III.- POR SU RELACION DE CONEXIÓN

1.- POR SU CONSTITUCION



COSAS SINGULARES: Tienen una individualidad unitaria, independientemente de la pluralidad de sus elementos integrantes. No pueden disgregarse sin destruir la esencia del todo. Ejm. El animal.

COSAS UNIVERSALES: Son la resultante de la conjugación material de varias cosas, cada una de las cuales conserva su individualidad y son separables. Ejm .Autómovil-integración de partes.

2.- POR LA JERARQUIA

COSAS PRINCIPALES: Por su función económica-social, suministra la mayor suma de aprovechamiento o de utilidad a un sujeto.

COSAS ACCESORIAS: Sirve de complemento a otra. Reputada como principal, o esta subordinada, o coadyuva en hacer factible su función.

Art. 572-573 C.C.



Capítulo III. **BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

ESTUDIO DE LOS BIENES. Bienes inmuebles: Por su naturaleza. Por su destinación. Por su objeto. Bienes muebles: Por su naturaleza. Por su objeto. Importancia de la clasificación.
PRIVILEGIOS. La hipoteca. La prenda. MAPAS CONCEPTUALES

Capítulo III. **BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

Nuestro Código Civil al igual que el Código Napoleónico no solo hace la división de las cosas en muebles e inmuebles (art. 525) sino la extiende a las relaciones jurídicas al comprender en ella los derechos, obligaciones y acciones por el objeto a que se refieren (arts. 530 y 533 C.C.). Para hacer la distinción entre bienes muebles e inmuebles se recoge la tradición romana de tomar el criterio físico como punto de partida, artículo 532 que define los muebles como los "que pueden cambiar de lugar...". No obstante, recoge un criterio económico en el artículo 527 que considera inmuebles por su naturaleza a "los hatos, rebaños. Mientras no sean separados de sus pastos o criadores".

Por ello, resulta más exacto considerar inmuebles a aquellas cosas que por su manera de ser prestan su utilidad permaneciendo relativamente fijas y aquellas que por su manera de ser prestan su utilidad sin necesidad de permanecer relativamente fijas como muebles.

ESTUDIO DE LOS BIENES

BIENES INMUEBLES (ARTÍCULO 526 C.C.)

Por su **naturaleza**, por su **destinación**, por el **objeto** a que se refieren.

- **Por su naturaleza**

Los que prestan su utilidad permaneciendo relativamente fijos (ap. 1° artículo 527), se refiere a los terrenos -Son los típicos inmuebles. Comprenden no solo la porción de la superficie sino el subsuelo y el espacio aéreo hasta el límite dentro del cual el derecho de propiedad de la superficie se extiende legalmente, pero las mismas estén o no en el subsuelo son bienes inmuebles **distintas** del terreno en el cual están enclavadas y objeto de un derecho diferente que pueda incluso pertenecer a otra persona. A su vez, los minerales que se extraen de dichos yacimientos son bienes muebles. Las lagunas, estanques, aljibes y todas las aguas corrientes son inmuebles porque forman parte de los terrenos, aunque no están comprendidas dentro de la propiedad del dueño del terreno. Las aguas mencionadas son inmuebles si se las considera globalmente, ya que las porciones esperadas o envasadas son

muebles.

Son inmuebles por su naturaleza, según artículo 527 del C.C.:

Los terrenos, las minas, los edificios y, en general, toda construcción adherida de modo permanente a la tierra o que sea parte de un edificio.

Se consideran también inmuebles:

Los frutos de la tierra y de los árboles, mientras no hayan sido cosechados o separados del suelo;

Loa hatos, rebaños, piaras y cualquier otro conjunto de animales de cría mansos o bravíos, mientras no sean separados de sus pastos o criaderos.

El mismo artículo 527 considera otros bienes como inmuebles por su naturaleza dada su **incorporación** natural (árboles no derribados) o artificial a los terrenos (materiales para la construcción de un edificio, art. 534).

Principio aplicable: Regla de que lo accesorio sigue a lo principal y el suelo es la cosa principal. Así los inmuebles por su naturaleza en virtud de su incorporación a un terreno, pierden tal calificación al cesar la incorporación. Ej. Árboles derribados, frutos cosechados, etc. (art. 527 contrario sensu y 534 C.C.).

En todo caso, determinar si una cosa ha sido incorporada permanentemente a un terreno o desincorporada son cuestiones de hecho cuya apreciación corresponde a los jueces de instancia. La venta de una cantidad de madera, caña mineral aún cuando sean inmuebles en el momento de la celebración del contrato son los que en doctrina se llaman bienes muebles por **anticipación.**

- **Inmuebles por su destinación**

Son inmuebles por su destinación: Aquellas cosas que, siendo muebles por su naturaleza, han sido establemente destinadas al servicio de un fundo o ajenas a él como pertenencia, precisa una destinación actual no intencional sino duradera y como semejante destino no puede darse sino por el propietario del inmueble.

Según el artículo 528 C.C. y 529 C.C. dispone:

Son inmuebles por su destinación las cosas que los propietarios del suelo ha puesto en él para su uso, cultivo y beneficio, tales como: los animales destinados a la labranza, institutos rurales; las simientes, forrajes y abonos, las prensas, calderas, alambiques, cubas y toneles y los viveros de animales.

Igualmente, todos los objetos muebles que el propietario ha destinado a un terreno o edificio para que permanezcan en él constantemente, o que no se puedan separar sin romperse o deteriorar la parte del terreno o edificio que a él estén sujetos.

Aquellos bienes que aún siendo muebles por su naturaleza, la ley los reputa inmuebles por cuanto el propietario del inmueble **los ha afectado al uso, cultivo y beneficio del inmueble**. Así un primer requisito es que en principio al menos, tanto el inmueble como el mueble sean propiedad de la **misma persona.** Debe haber una relación de destinación de la **cosa mueble a la inmueble y tal destinación debe haber sido conocida por terceros.**

Respecto de la condición de que ambas cosas (muebles e inmuebles) tengan el mismo propietario cabe observar (excepciones): Los casos en que el copropietario de un fundo propietario o exclusivo de un mueble puede afectarla y en el caso de que el poseedor no propietario o exclusivo de un mueble puede afectarla. Cuando el poseedor no propietario sea quien destine la cosa mueble, esta no se considera inmueble en las relaciones entre el poseedor y el *versus dominus*, pero sí se la considera inmueble en las relaciones entre el poseedor y los terceros.

Aun cuando la enumeración que contiene el artículo 528 puede dar la falsa impresión de que la destinación de la cosa sea en orden a la explotación agrícola, cabe advertir que tal enumeración es enunciativa y que pueden existir inmuebles por destinación a **fines industriales o comerciales** (EJ. mobiliario de un hotel) o en razón de su afectación a fines comunes de la vida, tal y como sería una lancha destinada exclusivamente al transporte de personas de una o otra orilla, tratándose de personas que viven a la margen de un río. El artículo 529 requiere que la destinación de la cosa mueble al terreno sea constante.

Las cosas inmuebles por destinación pierden tal carácter cuando el propietario, enfiteuta o poseedor manifiesta su voluntad de hacer cesar su destinación. Ej. Si al vender el inmueble se reserva la facultad de disponer de ellos o al afectarlos a un bien propiedad de otra persona.

- **Inmuebles por el objeto a que se refieren**

Son inmuebles por su objeto a que se refieren, según el artículo 530 C.C.:

- Los derechos del propietario y los de enfiteuta sobre los predios sujetos a enfiteusis.

- Los derechos de usufructo y de uso sobre las cosas inmuebles y también el de habitación.

- Las servidumbres prediales y la hipoteca.

- Las acciones para reivindicar inmuebles o reclamar derechos que se refieran a los mismos.

Son los **derechos y acciones** (cosas incorporales) que tienen por objeto **cosas inmuebles.** Los derechos que son inmuebles por el objeto a que se refieren son: Derechos reales del propietario y del enfiteuta sobre predios sujetos a enfiteusis, el de habitación, servidumbres prediales e hipoteca y los derechos derivados de ciertas concesiones de minas y de hidrocarburos (artículo 105 Ley de Minas, art. 3° ap. único Ley de Hidrocarburos); los créditos que tienen por objeto bienes inmuebles y los créditos hipotecarios en razón de la naturaleza de su objeto. No se considera inmuebles los derechos **sobre cosas incorporales** (por ejemplo: Derechos de Autor, la perturbación a los mismos podría combatirse mediante interdicto de amparo). No obstante, la doctrina dominante considera los derechos sobre cosas incorporales como bienes muebles.

Acciones inmuebles por el objeto a que se refieren (parte *in fine* artículo 530 del Código Civil).

Acciones reales sobre inmuebles sean petitorias (fundadas en la titularidad del derecho) posesorias (fundadas en la posesión) Ej. acción de reivindicación, la acción confesoria del derecho de usufructo o de habitación sobre un inmueble, etc. y en general, aquellas que se dirigen a hacer ineficaz un acto jurídico por el cual se transmitió la propiedad u otro derecho real sobre un inmueble o se constituyó un derecho real sobre el mismo. Ej. las acciones de nulidad y resolución de la venta enfiteusis, permuta, usufructo, derecho de uso, habitación hipóteca, de nulidad o de reducción de un legado o donación de la propiedad, etc.

BIENES MUEBLES

La definición de bienes muebles aparece consagrada en el artículo 532 C.C.

- **Muebles por su naturaleza**

Los que pueden cambiar de lugar, bien por sí mismos o movidos por fuerza exterior.

- **Muebles corporales**

(art. 532), aquí se incluyen las energías naturales.

• *Muebles por el objeto a que se refieren*

Muebles incorporales o por determinarlo así la ley (art. 533 C.C.)

Los derechos, las obligaciones y las acciones que tienen por objeto cosas muebles, y las acciones o cuotas de participación en la sociedad civil y de comercio, aunque estas sociedades sean de bienes inmuebles. En este último caso, dichas acciones o cuotas repartición se reputaran muebles hasta que termine la liquidación de la sociedad.

Los muebles incorporales comprenden:

a) Derechos reales mobiliarios, tales como el derecho de propiedad, de usufructo y uso sobre bienes muebles y el derecho de prenda.

b) Derechos intelectuales, tales como los derechos de propiedad industrial y los derechos de autor.

c) Derechos de crédito.

d) Rentas: Son prestaciones periódicas de ordinario anuales en dinero o especie. Se clasifican en vitalicias o perpetuas según sean debidas por la duración de la vida de una persona o perpetuas en el caso de deberse indefinidamente y pueden ser constituidas a título gratuito (por donación o legado) o a título oneroso (si se vende, por ejemplo, una casa por un precio consistente en una renta vitalicia).

Conforme a nuestro Código Civil todas las rentas son bienes muebles; ello resulta del concepto de que la aplicación de las rentas son créditos.

Excepción: Las rentas del Estado pueden ser declaradas inmuebles por leyes sobre deuda pública (parte *in fine*, art. 533 C.C.).

e) Acciones judiciales mobiliarias.

f) Acciones o cuotas de sociedades civiles o comerciales hasta tanto se liquide la sociedad, momento en el cual los bienes que le pertenecían a ésta, pasan a estar en comunidad entre los socios, debiendo entonces, entenderse a la naturaleza mueble o inmueble de los mismos para clasificar los derechos de los socios.

Importancia de la clasificación en el derecho venezolano

La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles presenta para el

régimen jurídico venezolano, las siguientes diferencias:

1. La obligación de registrar todo acto entre vivos, sean a título oneroso o gratuito, traslativo de propiedad de inmuebles o de otros bienes o derechos susceptibles de hipoteca, so pena de no tener efectos frente a terceros (art. 1920 C.C.). Respecto de la hipoteca, la falta de su registro la hace totalmente inexistente, por tratarse de un requisito "ab substantiam". La transmisión de los bienes muebles se perfecciona con el consentimiento, sin necesidad de cumplimiento con las formalidades del registro, salvo el caso de algunos muebles especiales, como los vehículos, naves y aeronaves.
2. La adquisición por prescripción de los bienes inmuebles se verifica con el transcurso de 20 años en caso de no existir justi título y buena fe o diez (10) años, en caso de que exista (art. 1979 C.C.); los bienes muebles prescriben a los 2 años (conforme al art. 1986 C.C.).
3. Respecto de las garantías que pueden constituirse sobre ellos; la hipoteca no puede constituirse sino sobre bienes inmuebles y la prenda sobre muebles.
4. Respecto de tutela de la posesión; no procede el interdicto de amparo para el mantenimiento de la posesión de los muebles, a menos que se trate de una universalidad de muebles (por ejemplo: una colección) (art. 782 C.C.).
5. La ocupación, como forma de adquirir la propiedad, solo se aplica a los bienes muebles (art. 797 C.C.), toda vez que los inmuebles sin dueño pertenecen a la nación o a los estados (art. 542 C.C.).
6. En materia de medidas de seguridad, los embargos preventivos sólo pueden recaer sobre bienes muebles, no así el embargo ejecutivo.

Privilegios

a) La garantía real hipotecaria, en principio sólo puede ser constituida sobre bienes inmuebles. Artículo 1877 C.C., ya que existe la excepción de las aeronaves que siendo bienes muebles son susceptibles de hipoteca. Ley de Aviación Civil.

b) Los muebles son objeto de garantía prendaria. Artículo 1837-1881 C.C.

La hipoteca

De conformidad con el artículo 1877 del C.C.: “Es un derecho real constituido sobre los bienes del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre estos bienes el cumplimiento de una obligación. La hipoteca es indivisible y subsiste toda ella sobre todos los bienes hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada parte de cualquiera de los mismos bienes”.

El acreedor no se hace propietario del inmueble hipotecado por la sola falta de pago en el término convenido. Cualquiera estipulación en contrario es nula. Además no tiene efecto si no se ha registrado con arreglo a lo dispuesto en el código civil, ni puede subsistir sino sobre los bienes especialmente designados, y por una cantidad determinada de dinero. En este sentido el artículo 1920 establece los bienes que son objeto de registro para que pueda surtir efectos contra terceros, importancia ésta consagrada en régimen de publicidad estudiado en el tema de bienes inmuebles.

De igual manera, el artículo 1881 del C.C. establece: Son susceptibles de hipoteca:

1°. Los bienes inmuebles, así como sus accesorios reputados como inmuebles.

2°. El usufructo de esos mismos bienes y sus accesorios, con excepción del usufructo legal de los ascendientes.

3°. Los derechos del concedente y del enfiteuta sobre los bienes enfitéuticos.

Entendiéndose por enfiteusis, según el artículo 1565: “Es un contrato por el cual se concede un fundo a la perpetuidad o por tiempo determinado, con la obligación de mejorarlo y de pagar un canon o pensión anual expresado en dinero o en especies.”

Por otra parte, el acreedor puede ceder su crédito hipotecario a un tercero, pero el dueño de los bienes hipotecados no podrá pagar a uno de los acreedores, sin el consentimiento del otro, su deuda ni la contraída por su acreedor. A este fin le instruirá del nuevo contrato hipotecario (art. 1882).

Asimismo, el acreedor hipotecario puede ceder a favor de otro acreedor del deudor común el grado y aun la hipoteca independientemente del crédito, pero sólo hasta el límite de este. El deudor puede oponer al cesionario todas las excepciones que le correspondan contra el cedente, respecto a la validez originaria del crédito y de la hipoteca correspondiente, pero no las relativas a

la extinción posterior del crédito. Si el acreedor tiene hipoteca sobre varios fundos, ni puede cederla, sino conjuntamente a favor de la misma persona (art.1883).

- **Clases de hipoteca**

La hipoteca es **legal**, **judicial** o **convencional**.

- Hipoteca legal: (Art.1885). Tiene hipoteca legal:

1°. El vendedor u otro enajenante sobre los bienes inmuebles enajenados, para el cumplimiento de las obligaciones que se derivan del acto de enajenación, bastando para ello que en el instrumento de enajenación conste la obligación.

2°. Los coherederos, socios y demás coparticipes, sobre los inmuebles que pertenecen a la sucesión, sociedad o comunidad, para el pago de los saldos o vueltas de las respectivas partes, bastando asimismo que conste en el instrumento de adjudicación con la obligación de las vueltas.

3°. El menor y el entredicho, sobre los bienes de tutor, que se determinen con arreglo a los artículos 360 y 397.

En este sentido véase lo referente a lo comentado sobre el patrimonio separado del niño, niña y adolescente discutido dentro del primer tema.

- Hipoteca judicial:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1886 del C.C.:

"Toda sentencia ejecutoriada que condene al pago de una cantidad determinada a la entrega de cosas muebles o al cumplimiento de cualquiera otra obligación convertida en la de pagar una cantidad líquida, produce hipoteca sobre los bienes del deudor a favor de quien haya obtenido la sentencia, hasta un valor doble de la cosa o cantidad mandada a pagar.

El acreedor favorecido por la sentencia deberá designar ante el Tribunal los bienes especiales del deudor en los cuales pretenda establecer la hipoteca, con excepción de su situación y linderos; y si el Tribunal, con conocimiento de causa; encontrare que representan el valor doble de la cantidad a cuyo pago se haya condenado al deudor, ordenará que se registre la sentencia junto con la diligencia del acreedor y el auto que haya recaído.

En el caso de que los bienes sobre los cuales se pretenda la hipoteca judicial excedan de doble del valor antes dicho, el deudor podrá pedir al juez competente que la limite a una cantidad de bienes cuyo valor sea suficiente

para garantizar el pago en conformidad con el párrafo anterior. El juez hará la determinación previo conocimiento sumario de causa. También podrá en todo caso solicitar que se traslade el gravamen hipotecario a otros bienes determinados y suficientes, a cuyo efecto se seguirá el mismo procedimiento.

Además el artículo 1887 del C.C.: "Las sentencias condenatorias no producen hipoteca judicial sobre los bienes de la herencia yacente o aceptada a beneficio de inventario. Y las sentencias dictadas por autoridades judiciales extranjeras no producirán hipoteca sobre los bienes situados en la República, sino desde que las autoridades judiciales de ésta hayan decretado su ejecución, salvo las disposiciones contrarias que contengan los tratados internacionales. (art.1889 del C.C.)

- Hipoteca convencional

No podrá hipotecar válidamente sus bienes sino quien tenga capacidad para enajenarlos. Los bienes de las personas incapaces de enajenar y los de los ausentes, podrán hipotecarse solamente por las causas y con las formalidades establecidas en la Ley. (1890-1891 C.C)

Quienes tienen sobre un inmueble un derecho suspenso por una condición, o resoluble en ciertos casos o dependientes de un título anulable, no pueden constituir sino una hipoteca sujeta a las mismas eventualidades, con excepción de los casos en que la Ley dispone expresamente que la resolución no tiene efecto en perjuicio de terceros. (art.1892 del C.C.)

No puede constituirse hipoteca convencional sobre los bienes futuros (art.1893 C.C.).

Cuando los Bienes sometidos a hipoteca perezcan, o padezcan un deterioro que los haga insuficientes para garantizar el crédito, el acreedor tendrá derecho a un suplemento de hipoteca y, en su defecto, al pago de su acreencia, aunque el plazo no esté vencido. (art.1894 C.C.).

- **Extinción de las Hipotecas**

Las hipotecas se extinguen:

1°. Por la extinción de la obligación.

2°. Por la pérdida del inmueble gravado, salvo los derechos conferidos en el artículo 1865.

3°. Por la renuncia del acreedor.

4°. Por el pago del precio de la cosa hipotecada.

5°. Por la expiración del término a que se las haya limitado.

6°. Por el cumplimiento de la condición resolutoria que se haya puesto en ellas.

La hipoteca se extinga igualmente por la prescripción, la cual se verificará por la prescripción del crédito respecto de los bienes poseídos por el deudor, pero si el inmueble hipotecado estuviere en poder de tercero, la hipoteca prescribirá por veinte años. (Art. 1908).

La prenda

Con fundamento al artículo 1837 del C.C: "La prenda es un contrato por el cual el deudor da a su acreedor una cosa mueble en seguridad del crédito, la que deberá restituirse al quedar extinguida la obligación".

En principio general se dice que solo los bienes muebles pueden darse en garantía prendaria. En la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión, señala en su artículo 51 los bienes sobre los cuales se puede constituir prenda sin desplazamiento de posesión, los cuales son:

1. Los frutos pendientes y las cosechas esperadas.

2. Los frutos o productos ya cosechados o separados del suelo.

3. Los animales de cualquier especie, así como sus crías y productos derivados.

4. Los productos forestados cortados o por cortar.

5. Las máquinas, herramientas, aperos, útiles y demás instrumentos de las explotaciones agrícolas, pecuarias y forestales.

6. Las máquinas y demás bienes muebles, que reuniendo los requisitos exigidos por el artículo 42 de esta Ley y no formando parte de una explotación agrícola pecuaria o forestal sean susceptibles, sin embargo, de suficiente identificación por razón de sus propias características como marca, modelo, número de fábrica u otras semejantes.

7. Las mercaderías, productos elaborados y materias primas almacenadas.

8. Sobre la totalidad o parte de una colección de obras u objetos de valor artístico, científico o histórico, como cuadros, tapices, esculturas, armas, muebles, porcelanas, libros o similares.

Para que una persona constituya prenda, es necesario ser propietaria de la

cosa dada en prenda. Ser capaz de enajenarla. No es necesario que el mismo deudor constituya la prenda. Puede constituirla a favor de este un tercero. (art. 1843 C.C.). El contrato de prenda pertenece esencialmente a la categoría de los contratos reales. De aquí, que sea necesario la cosa al acreedor prendario o a un tercero, que la reciba por cuenta de aquel. Además, la posesión de la cosa por el acreedor prendario, debe ser aparente y permanente a la vez, para que en cierta forma la constitución de prenda sea pública y se proteja el crédito.

En el caso de muebles corpóreos se entregan por medio de su tradición material. Puede hacerse también por la entrega de un título representativo del goce corpóreo, como los certificados y conocimientos. Por lo que se refiere a los créditos ordinarios, debe recurrirse a las formalidades de la transmisión de derechos y también, entre las partes., a la simple entrega del título. Con relación a los títulos nominativos se ha recurrido a la transmisión, en garantía y respecto a los títulos a la orden, a un endose en garantía. Esto es indispensable en todos los casos para que la prenda sea oponible a los terceros. Por último, en lo que refiere a las propiedades incorpóreas, como las patentes de la invención, el único medio de efectuar la entrega en con fiar la patente al acreedor prendario.

La prenda confiere al acreedor el derecho de hacerse con privilegio sobre la cosa obligada. Este privilegio no es procedente sino cuando hay instrumento de fecha cierta que contenga la declaración de la cantidad debida, así como de la especie y de la naturaleza de las cosas dadas en prenda, o una nota de su calidad, peso y medida. Sin embargo, la redacción del contrato por escrito no se requiere sino cuando se trate de un objeto cuyo valor exceda de dos mil bolívares. (arts.1838 y 1839 C.C.)

Por otra parte, un tercero puede dar la prenda por el deudor. Y el acreedor no podrá apropiarse de la cosa recibida en prenda, ni disponer de ella, aunque así se hubiere estipulado, pero cuando haya llegado a tiempo en que deba pagársele tendrá derecho a hacerla vender judicialmente. Podrá admitirse al acreedor a la licitación de la prenda que se remate. Además el acreedor es responsable de la pérdida o del deterioro de la prenda, sobrevenidos por su negligencia. El deudor debe, por su parte, reembolsar al acreedor los gastos necesarios que éste haya hecho por la conservación de la prenda.

Solo eventualmente la persona que constituye una prenda estará sujeta a ciertas obligaciones puesto que se trata de un contrato real unilateral. El

acreedor no podrá apropiarse de la cosa recibida en prenda, ni disponer de ella, aunque así se hubiere estipulado, pero cuando haya llegado el tiempo en que deba pagársela tendrá derecho a hacerla vender judicialmente. Podrá admitirse al acreedor a la licitación de la prenda que se remate (1844 C.C.).

El acreedor es responsable, según las reglas establecidas en el título de las obligaciones, de la pérdida o del deterioro de la prenda, sobrevenidos por su negligencia. El deudor debe, por su parte, reembolsar al acreedor los gastos necesarios que este haya hecho para la conservación de la prenda. (art. 1845 C.C.)

Si la cosa dada en prenda se deteriora o disminuye de valor al extremo de que se tema su insuficiencia para la seguridad del acreedor, éste puede solicitar del juez competente que se venda en subasta o al precio de bolsa o de mercado, si existen. El deudor prendario puede oponerse a la venta y obtener la restitución de la cosa ofreciendo otra garantía que la reemplace. Si por el contrario el acreedor objetare la suficiencia de la nueva garantía ofrecida, el juez abrirá una averiguación por cuatro días y al quinto resolverá lo conducente. El juez que autorice la venta proveerá sobre el depósito del precio o de la nueva garantía aceptada para la seguridad de la acreencia.

El deudor prendario puede igualmente, en caso de deterioro o disminución del valor de la cosa dada en prenda, solicitar del juez competente que se venda en las mismas condiciones del artículo precedente. Sin embargo, si lo prefiere, puede solicitar la restitución de la prenda ofreciendo otra garantía que la reemplace. El deudor no podrá exigir la restitución de la prenda, sino después de haber pagado totalmente la deuda para cuya seguridad se haya dado en prenda, los intereses y los gastos. Si el mismo deudor hubiere contraído otra deuda con el mismo acreedor con posterioridad a la tradición de la prenda, y esta deuda se hiciere exigible antes del pago de la primera, no podrá obligarse al acreedor a desprenderse de la prenda antes de que se hayan pagado totalmente ambos créditos, aunque no haya ninguna estipulaciones para afectar la prenda al pago de la segunda deuda. (art. 1852 C.C.).

La prenda es indivisible aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.

- **Extinción de la prenda**

1. Por la extinción de la deuda que garantiza.

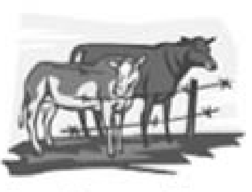
2. Por la renuncia del acreedor a la prenda.

3. Por la pérdida decretada judicialmente.
4. Por la pérdida de la cosa.

MAPAS CONCEPTUALES DEL CAPÍTULO III



Las cosas que pueden ser objeto de propiedad, pública o privada, son bienes muebles e inmuebles.



Son Inmuebles por Naturaleza:

-Los terrenos, las minas, los edificios y, en general, toda construcción adherida de modo permanente a la tierra o que sea parte de un edificio.

-- Los árboles mientras no hayan sido derribados;

-- Los frutos de la tierra y de ,los árboles, mientras no hayan sido cosechados o separados del suelo.

-- Los hatos, rebaños, piaras y cualquier otro conjunto de animales de cría, mansos o bravíos, mientras no sean separados de sus pastos o criaderos;

-- Las lagunas, estanques, manantiales, aljibes y toda agua corriente.

-- Los acueductos, canales o acequias que conducen el agua a un edificio o terreno y forman parte del edificio o terreno a que las aguas se destinen.



Son inmuebles por su Destinación: Las cosas que el propietario del suelo ha puesto en él para su uso, cultivo, y beneficio, tales como:

- Los animales destinados a su labranza;

- Los instrumentos rurales;

- Los simientes;

- Los forrajes y abonos;

- Las prensas, calderas, cubas y toneles;

- Los viveros de animales.

-Todos los objetos muebles que el propietario ha destinado a un terreno o edificio para que permanezca en él constantemente, que no se puedan separar sin romperse o deteriorarse .





Son inmuebles por su Objeto:

Los derechos del propietario y los del enfiteuta sobre los predios sujetos a enfiteusis;

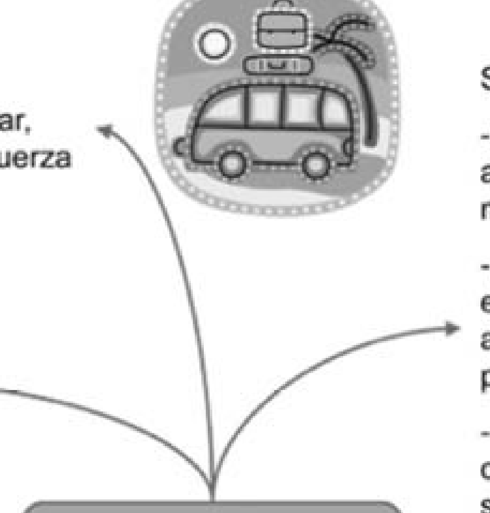
-Los derechos del usufructo y de uso sobre las cosas inmuebles y también el de habitación;

-Las servidumbres prediales y las hipotecas:

-Las acciones que tienden a reivindicar inmuebles o a reclamar derechos que se refieren a los mismos.





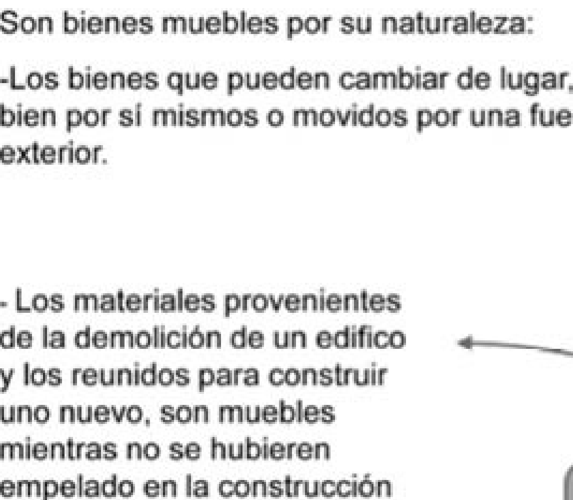


BIENES MUEBLES

Son bienes muebles por su naturaleza:

-Los bienes que pueden cambiar de lugar, bien por sí mismos o movidos por una fuerza exterior.

- Los materiales provenientes de la demolición de un edifico y los reunidos para construir uno nuevo, son muebles mientras no se hubieren empelado en la construcción



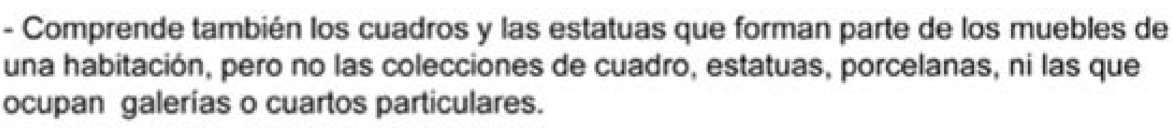
Son muebles por su objeto:

-Los derechos, las obligaciones y las acciones que tienen por objeto cosas muebles;

-. Las acciones o cuotas de participación en las sociedades civiles y de comercio, aunque estas sociedades sean propietarias de bienes inmuebles.

-- Las rentas vitalicias, o perpetuas a cargo del Estado o de los particulares, salvo, en cuanto a las rentas del estado, las disposiciones legales sobre deuda Pública





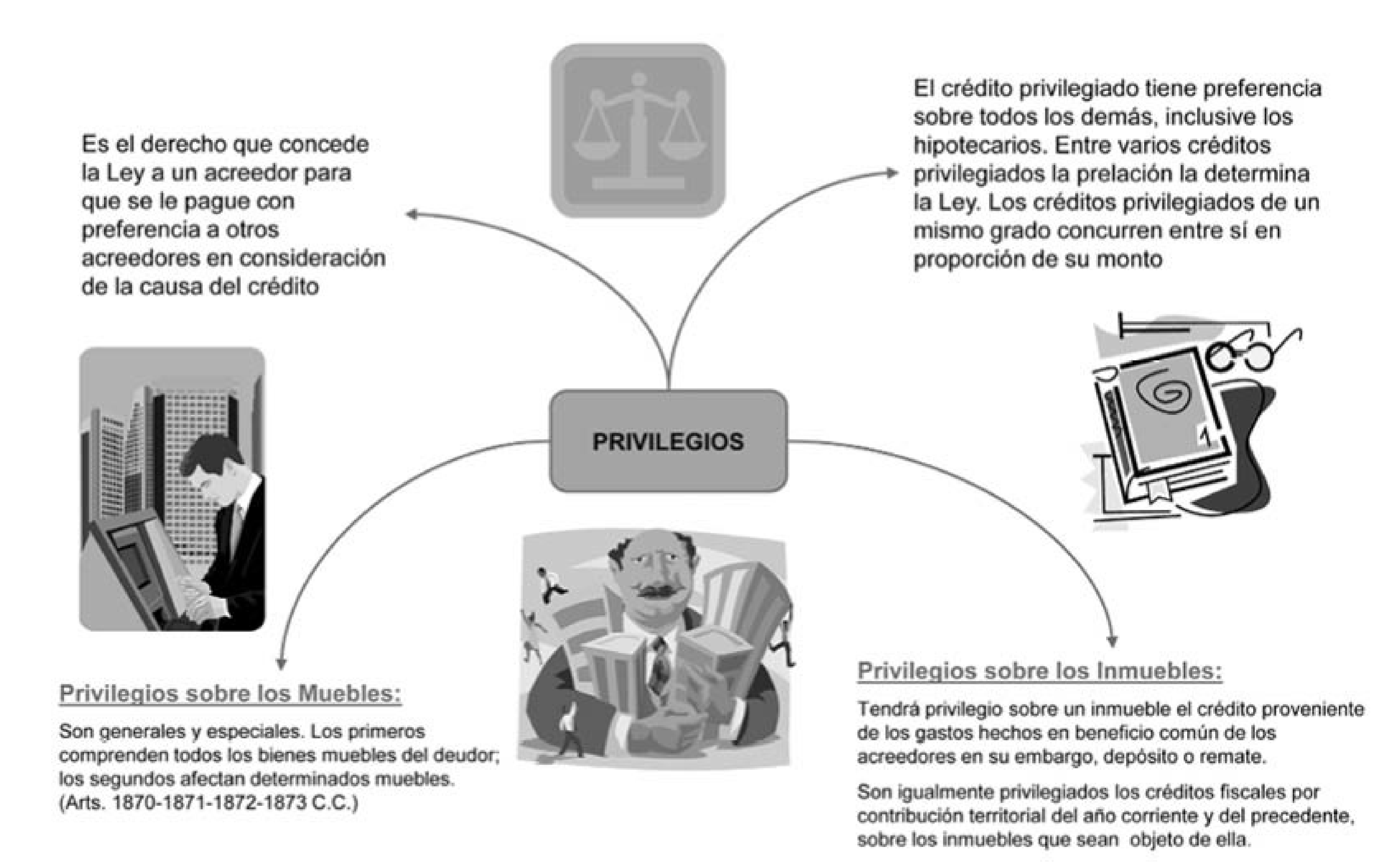
- La palabra **mueblaje**, comprende los muebles destinados al uso y adorno de las habitaciones como tapices, camas, sillas, espejos, relojes, mesas, porcelanas y demás objetos semejantes.

- Comprende también los cuadros y las estatuas que forman parte de los muebles de una habitación, pero no las colecciones de cuadro, estatuas, porcelanas, ni las que ocupan galerías o cuartos particulares.

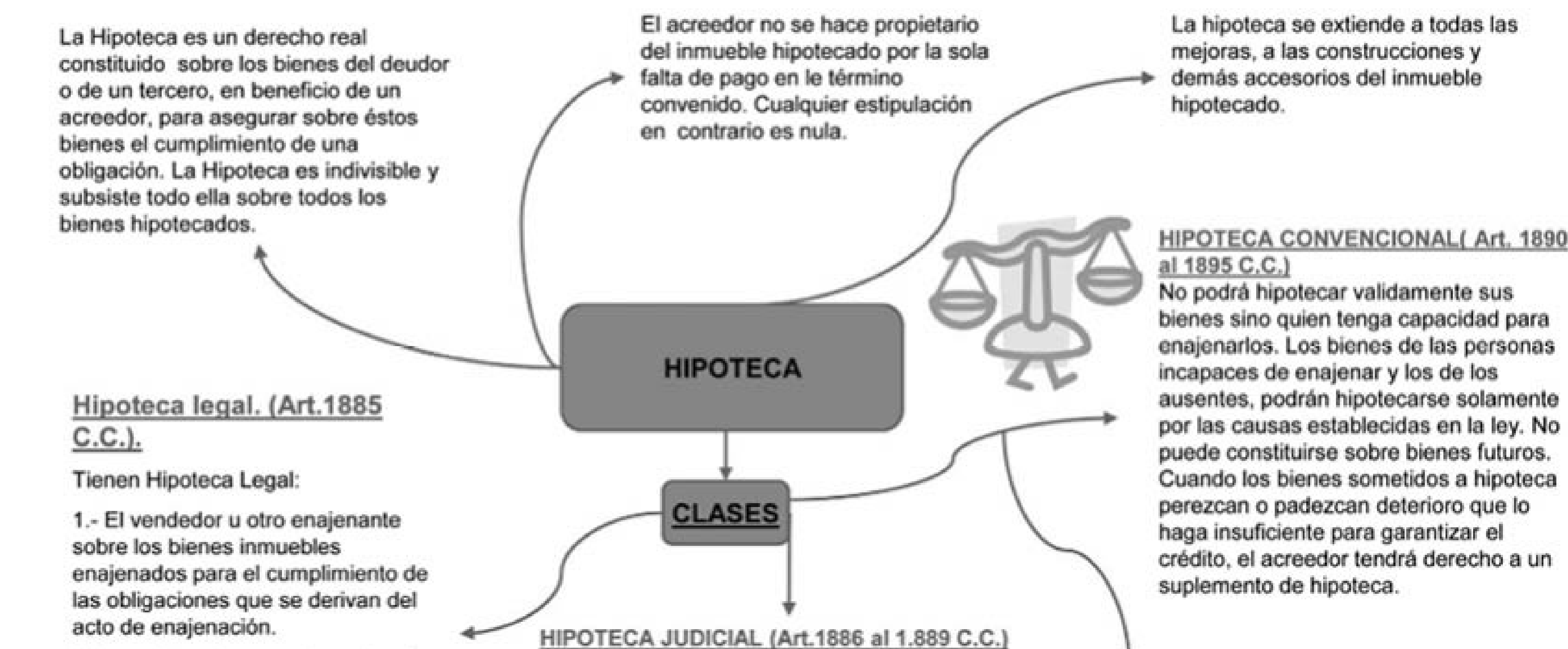
- Casa amueblada comprende sólo el mueblaje; la expresión casa con todo lo que en ella se encuentre, comprende todos los objetos muebles, exceptuándose el dinero o los valores que lo representan, los créditos u otros derechos, cuyos documentos se encuentren en la misma






PRIVILEGIOS
Es el derecho que concede la Ley a un acreedor para que se le pague con preferencia a otros acreedores en consideración de la causa del crédito
El crédito privilegiado tiene preferencia sobre todos los demás, inclusive los hipotecarios. Entre varios créditos privilegiados la prelación la determina la Ley. Los créditos privilegiados de un mismo grado concurren entre sí en proporción de su monto
Privilegios sobre los Muebles:
Son generales y especiales. Los primeros comprenden todos los bienes muebles del deudor; los segundos afectan determinados muebles. (Arts. 1870-1871-1872-1873 C.C.)
Privilegios sobre los Inmuebles:
Tendrá privilegio sobre un inmueble el crédito proveniente de los gastos hechos en beneficio común de los acreedores en su embargo, depósito o remate.
Son igualmente privilegiados los créditos fiscales por contribución territorial del año corriente y del precedente, sobre los inmuebles que sean objeto de ella.





HIPOTECA

La Hipoteca es un derecho real constituido sobre los bienes del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre éstos bienes el cumplimiento de una obligación. La Hipoteca es indivisible y subsiste todo ella sobre todos los bienes hipotecados.

El acreedor no se hace propietario del inmueble hipotecado por la sola falta de pago en le término convenido. Cualquier estipulación en contrario es nula.

La hipoteca se extiende a todas las mejoras, a las construcciones y demás accesorios del inmueble hipotecado.

CLASES

Hipoteca legal. (Art.1885 C.C.).

Tienen Hipoteca Legal:

1.- El vendedor u otro enajenante sobre los bienes inmuebles enajenados para el cumplimiento de las obligaciones que se derivan del acto de enajenación.

2.-Los coherederos, socios y demás coparticipes, sobre los inmuebles que pertenecen a la sucesión, sociedad o comunidad para el pago de los saldo de sus respectivas partes.

3.-El menor y el entredicho, sobre los bienes del tutor, que se determine por la ley.

HIPOTECA JUDICIAL (Art.1886 al 1.889 C.C.)

Toda sentencia ejecutoriada que condene el pago de una cantidad determinada, a la entrega de cosas muebles o al cumplimiento de cualquiera otra obligación convertida en la de pagar una cantidad liquida. El acreedor favorecido por la sentencia deberá designar ante el Tribunal los bienes especiales del deudor, en la que pretende establecer la hipoteca.

Las sentencias condenatorias no producen hipoteca judicial sobre los bienes de la herencia aceptada a beneficio de inventario.

Las sentencias arbitrales producirán hipoteca judicial sólo desde el día en que se hayan hecho ejecutorias por decreto de la Autoridad judicial competente.

HIPOTECA CONVENCIONAL(Art. 1890 al 1895 C.C.)

No podrá hipotecar validamente sus bienes sino quien tenga capacidad para enajenarlos. Los bienes de las personas incapaces de enajenar y los de los ausentes, podrán hipotecarse solamente por las causas establecidas en la ley. No puede constituirse sobre bienes futuros. Cuando los bienes sometidos a hipoteca perezcan o padezcan deterioro que lo haga insuficiente para garantizar el crédito, el acreedor tendrá derecho a un suplemento de hipoteca.

Extinción:

- Por la extinción de la Obligación.

-Por la pérdida del inmueble gravado.

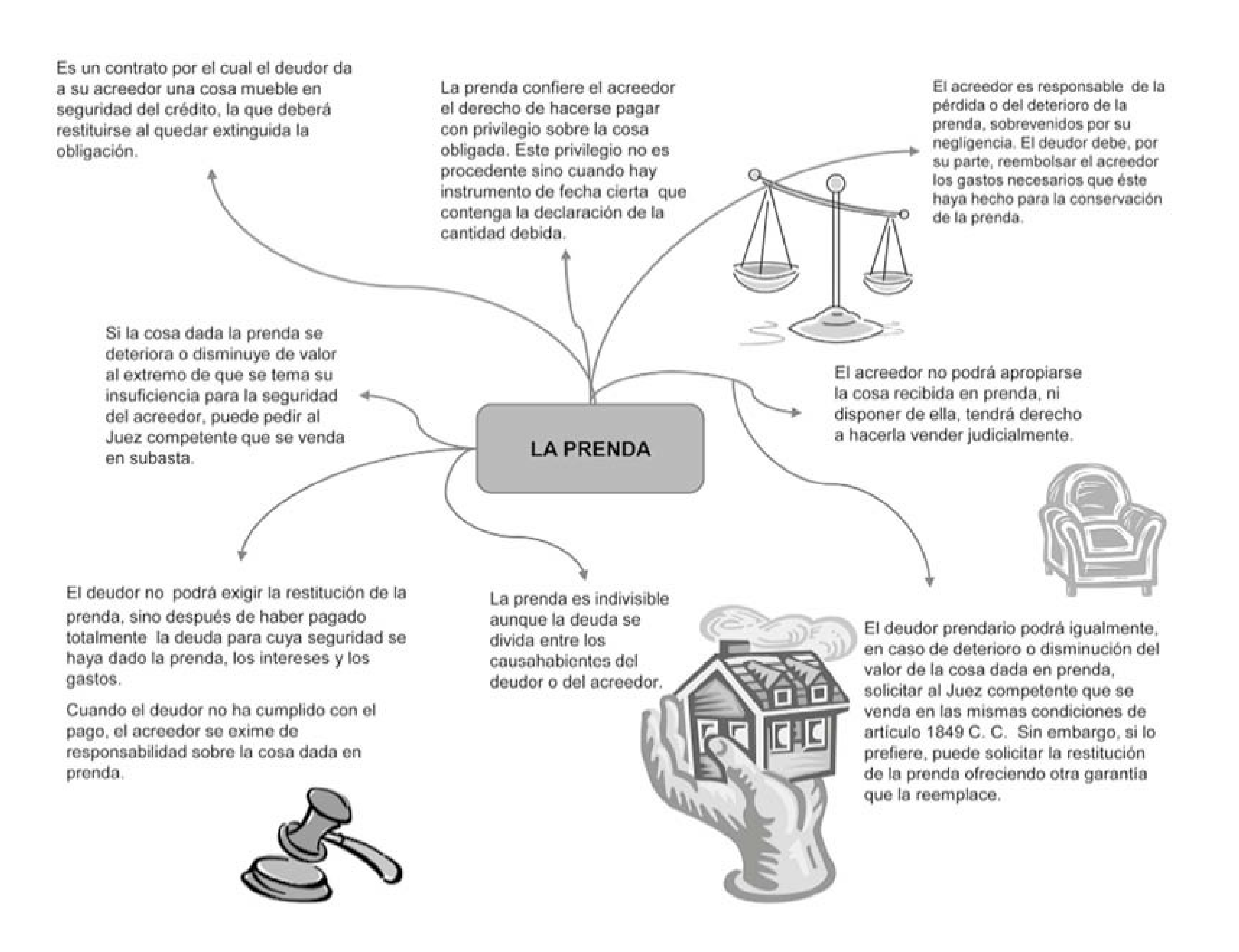
-- Por la renuncia del acreedor.

-- Por el pago del precio del la cosa hipotecada.

-- Por la expiración del término a que se las haya limitado.

-- Por el cumplimiento de la condición resolución que se haya puesto en ellas.




LA PRENDA
Es un contrato por el cual el deudor da a su acreedor una cosa mueble en seguridad del crédito, la que deberá restituirse al quedar extinguida la obligación.
La prenda confiere el acreedor el derecho de hacerse pagar con privilegio sobre la cosa obligada. Este privilegio no es procedente sino cuando hay instrumento de fecha cierta que contenga la declaración de la cantidad debida.
El acreedor es responsable de la pérdida o del deterioro de la prenda, sobrevenidos por su negligencia. El deudor debe, por su parte, reembolsar el acreedor los gastos necesarios que éste haya hecho para la conservación de la prenda.
Si la cosa dada la prenda se deteriora o disminuye de valor al extremo de que se tema su insuficiencia para la seguridad del acreedor, puede pedir al Juez competente que se venda en subasta.
El acreedor no podrá apropiarse la cosa recibida en prenda, ni disponer de ella, tendrá derecho a hacerla vender judicialmente.
El deudor no podrá exigir la restitución de la prenda, sino después de haber pagado totalmente la deuda para cuya seguridad se haya dado la prenda, los intereses y los gastos.
Cuando el deudor no ha cumplido con el pago, el acreedor se exime de responsabilidad sobre la cosa dada en prenda.
La prenda es indivisible aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.
El deudor prendario podrá igualmente, en caso de deterioro o disminución del valor de la cosa dada en prenda, solicitar al Juez competente que se venda en las mismas condiciones de artículo 1849 C. C. Sin embargo, si lo prefiere, puede solicitar la restitución de la prenda ofreciendo otra garantía que la reemplace.



Capítulo IV. **DERECHOS REALES. LA PROPIEDAD**

DERECHOS REALES. Definición. Características de los derechos reales. Clasificación. DERECHO DE PROPIEDAD. Definición. Características. Referencia al registro de propiedad. PROPIEDAD Y DOMINIO. Noción de derecho de propiedad. Elementos que integran el dominio. Contenido del derecho de propiedad. La facultad de disponer. El uso y el goce. El derecho de autor. La propiedad intelectual. Modos de adquirir el dominio. Pérdida del derecho de propiedad. Derecho de propiedad en el ordenamiento constitucional venezolano. Defensa de la propiedad. Limitaciones de la propiedad. MEDIANERÍA. Distancias y obras intermedias. Luces y vistas de la propiedad del vecino. Desagües de los techos. Cese del derecho de paso. Derechos de acueductos. Análisis del derecho de propiedad consagrado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, Ley de Pesca y Acuacultura, Ley de Zonas Costeras y el Código Civil. Decretos de Zonas de Seguridad. LA POSESIÓN. Definición. Naturaleza jurídica. Elementos. Características. Tipos. Pérdida. Efectos. Defensa de la propiedad. Acciones petitorias. MAPAS CONCEPTUALES.

Capítulo IV. **DERECHOS REALES. LA PROPIEDAD**

Derechos reales

Adentramos en el mundo de los derechos reales, entendido como la multitud de posibles relaciones jurídicas de una persona con una cosa, caracterizado por su inmediatez e independencia del señorío, que destacan entre todas las demás. Son llamados también derechos sobre las cosas que expresan "que su objeto inmediato es una cosa".

Definición

"Es aquel derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder o señorío directo e inmediato sobre una cosa determinada, sin necesidad de intermediario alguno personalmente obligado, y que impone así mismo a todo el mundo (*erga omnes*) un deber de respeto o exclusión y, a veces, cuando se trata de derechos reales limitados, un hacer o un no hacer posiblemente conectado a un soportar".

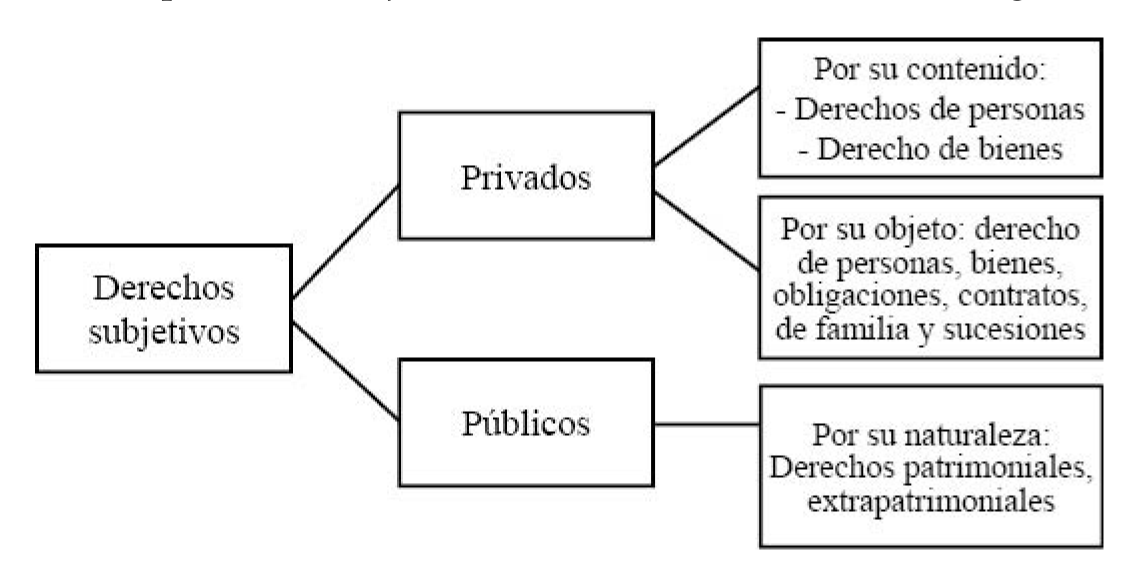
El derecho real no puede, ni debe ser violado por la fuerza. Es un imperativo de justicia que rige para la sociedad entera, donde el derecho de cada uno termina donde empiezan el del vecino. No se puede obligar a nadie el cumplimiento del deber, porque el deber, es ante todo, cuestión de intención y libertad.

Según Gómez J, citado por Carrillo, C. (1992), los derechos reales se definen como "el poder jurídico total o parcial sobre una cosa con cargo de ser respetados por todos".

Así, Aubry y Rau, citado por Carrillo,C. (1992), definen los derechos reales como "aquellos que crean una relación directa e inmediata entre una cosa y la persona al poder de la cual ella se encuentra sometida de una manera más o menos completa, siendo por eso mismo, susceptible de ser ejercida no solamente contra tal persona determinada, sino contra todos".

En el caso de los derechos patrimoniales, ubicamos tanto a los derechos reales como a los derechos de crédito. Los derechos reales se caracterizan por ser derechos subjetivos, privados, patrimoniales, que atribuyen a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa determinada para su

aprovechamiento total o parcial oponible a todos. Los derechos de crédito serán por una parte también derechos subjetivos, privados patrimoniales, pero que se caracterizan por ser relaciones que establecen vínculos entre dos o más personas por el deber jurídico de dar, hacer o no hacer alguna cosa.



Cuadro: Clasificación de los derechos subjetivos y ubicación de los derecho reales

1. El derecho real implica un señorío absoluto e inmediato sobre una cosa, y ese poder está concedido por una norma jurídica.

2. El derecho real crea el denominado *ius in re* (derecho sobre la cosa).

3. El ejercicio del derecho real es directo, no se requiere el consentimiento de otro sujeto de derecho.

4. El derecho real implica un deber de respeto del resto de personas de la colectividad, es decir, éstas no pueden perturbar ni impedir el ejercicio del derecho por parte del titular (oponibilidad *erga omnes* o absolutividad).

5. El derecho real supone una relación persona-cosa.

6. El titular del derecho real tiene concedido por la ley los atributos de la persecución de la cosa y la preferencia sobre esta.

CARACTERISTICAS DE LOS DERECHOS REALES

-Inmediatividad: El poder que tiene el titular de un derecho real está dotado de un caráter de inmediación o inmediatividad, en virtud del cual no es necesaria la cooperación de otro sujeto para el ejercicio de tal poder.

-Derechos absolutos: Los derechos reales están inmersos de efectividad contra y frente a todas las personas. El señorío de la cosa, en tanto que es

reconocido por el ordenamiento jurídico, posee el carácter de una exclusión frente a terceros, lo que conocemos como el carácter *erga omnes*.

-Indeterminación del sujeto pasivo: En los derechos reales el sujeto pasivo es completamente indeterminado, ya que es la colectividad en general, es decir son todas las terceras personas que tienen la obligación pasiva universal de abstenerse de perturbar el derecho real del cual una persona es su titular.

-La cosa objeto del derecho real es determinable: El derecho real solo puede ejercerse sobre cosas concretas e individualizadas. Por ello, los bienes materiales o inmateriales pueden ser objeto de un derecho real.

-Generan un derecho de preferencia: Los derechos reales generan un derecho de preferencia, ya que permite al titular excluir a todas aquellas personas que no tengan más que un derecho personal patrimonial.

-Prelación real: Los derechos reales en ciertos casos atribuyen al titular del mismo, un poder particular llamado prelación real o preferencia en igualdad de condiciones sobre otros sujetos con quienes esté en conflicto.

-Generan un poder de persecución: El titular del derecho real tiene la facultad de poder perseguir la cosa gravada en su provecho donde y con quien quiera que se encuentre la cosa objeto del derecho real.

Relaciones: El derecho real está caracterizado por una relación directa entre persona y cosas, los elementos que se relacionan son solo dos: el sujeto titular del derecho y la cosa, objeto de ese derecho. En el caso de los derechos personales o de obligaciones, la relación es entre persona y persona, los elementos que se relacionan son tres: un sujeto activo (acreedor), un sujeto pasivo (deudor) y el objeto del derecho (prestación).

Objeto: El objeto directo del derecho real es una cosa; así, puede ser objeto de un derecho real bienes tanto materiales (un inmueble, un vehículo), como inmateriales (creaciones de índole literario, científico, artístico).

Oponibilidad: El derecho real confiere a su titular la protección del ordenamiento jurídico ante toda la comunidad, quienes están obligados a respetar al titular del derecho real en el ejercicio de su derecho.

Preferencia: El derecho real concede a su titular el derecho de preferencia. En consecuencia, el titular se cobrará su derecho en la cosa y de la cosa con preferencia respecto a los titulares que tengan contra el deudor un derecho personal y con preferencia sobre los titulares de derechos reales, posteriores

o inferiores.

Perpetuidad: El derecho real es perpetuo, en el sentido de que no se extingue para su ejercicio, sino que se reafirma y fortalece. Mientras el propietario ejerza con más freceuencia su derecho de propiedad, éste se consolida cada vez más.

Prescripción extintiva: El derecho real no se extingue por el no uso. Una persona puede ser titular de un derecho real indefinidamente, aunque no haga uso de ese derecho. Si una persona es propietaria de un inmueble, y no ejerce sobre el mismo ninguno de los atributos de ese derecho de propiedad, seguira siendo propietario aunque pasen muchos años.

Acciones: Los derechos reales están protegidos por acciones reales, los cuales pueden dirigirse contra cualquier persona que obstaculice, lesione o desconozca el ejercicio de un determinado derecho real. Mientras que los derechos de crédito o de obligaciones van a estar protegidos por acciones eminentemente personales, las cuales solo pueden dirigirse contra la persona del deudor en caso de que éste haya incumplido su obligación.

CLASIFICACIÓN

- **Derechos reales sobre cosa propia:** La propiedad, derecho real de más amplio alcance y contenido. Con rango constitucional.
- **Derechos reales de goce sobre cosa ajena:** Usufructo, uso, habitación, servidumbre, enfiteusis.
- **Derechos Reales de garantía:** Hipoteca, prenda, anticresis

DERECHO DE PROPIEDAD

DEFINICIÓN: (ARTÍCULO: 545 C.C.)

La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley. Estrechamente vinculado al vocablo propiedad se encuentra la palabra dominio. Existen no pocos intentos de distinguir entre ambos términos. A veces, en efecto, se afirma que uno de los dos términos es el género y que el otro constituye la especie (hay, por ejemplo, quien sostiene que **propiedad** comprende toda relación de permanencia o titularidad, mientras que **dominio** sólo alude a la pertenencia o titularidad de cosas corporales), y otras sostienen que cada una de las palabras se refiere a un aspecto diferente de

una única realidad, (existen autores para quien dominio se refiere a la potestad que el sujeto despliega sobre la cosa y propiedad a la relación de pertenencia de la cosa a la persona, de manera que el primero de los términos acentuaría el aspecto subjetivo de la materia, mientras que el segundo pondría el énfasis sobre el aspecto objetivo). Sin embargo, en la actualidad, la mayoría de la Doctrina – a cuyo criterio nos acogemos– utiliza propiedad y dominio como términos sinónimos.

La concepción general sigue la línea general del C.C. francés y le añade la mención de la exclusividad; la concibe como un derecho con función social en concordancia con lo establecido en él, viene a ser el derecho real por excelencia por su carácter de derecho definitivo desde el ángulo técnico jurídico. Tan es así que frecuentemente la teoría general de los derechos reales peca de haber sido elaborada con los ojos puestos exclusivamente en la propiedad con la consecuencia negativa de que se hacen afirmaciones generales que sólo son verdaderas, en relación con la propiedad o con la propiedad y algunos otros hechos reales.

La propiedad es un derecho exclusivo o excluyente en el sentido de que el propietario se beneficia él solo de todos los provechos de la cosa sin tener para ello necesidad jurídica de exigir la colaboración de otra persona; y también en el sentido que el titular puede impedir a los terceros que concursan al uso, goce y disposición de la cosa. Según el artículo 548, obligar al vecino al deslinde y de acuerdo con las leyes y ordenanzas locales, o en su defecto, los usos del lugar y la clase de propiedad, para construir a expensas contiguas, así como también permite a cualquiera cercar su fundo, salvo los derechos de servidumbre que puedan pertenecer a terceros.

Otro concepto señala que la propiedad en toda relación jurídica de apropiación es el señorío o la más amplia potestad de dominación que una persona puede ejercer sobre una cosa, ya sea corpórea o incorpórea. En efecto, el sentirse propietario de algo conlleva la posibilidad de que el titular de las relaciones pueda hacer con lo que pertenece cuanto le plazca siempre y cuando en el ejercicio del derecho no lesione los intereses que le sean ajenos.

Caracteristicas

"Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio, y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro". "Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles". En el Derecho Romano, la propiedad constituía una suma

de derechos, el de usar la cosa (*ius utendi*); el de percibir frutos (*fruendi*); el de abusar –de contenido incierto– (*abutendi*); el de poseer (*possidendi*); el de enajenar (*alienandi*); el de disponer (*disponendi*); y el de reivindicar (*vindicandi*)”.

1. **Es un derecho exclusivo o excluyente.** En el sentido de que el propietario se beneficia él solo de los provechos de la cosa pudiendo impedir a terceros que concurran al uso, goce y disposición de la cosa. Así se establece la facultad del propietario de reivindicar la cosa (art. 548 C.C.), obligar al vecino al deslinde (art. 550 C.C.) y el derecho de cerrar su fundo (art. 551 C.C.). Sin embargo, el carácter de exclusividad no implica que la cosa deba pertenecer a una sola persona ya que tanto la figura de la copropiedad como la coexistencia del derecho de propiedad con otros derechos (usufructo, servidumbre, etc.) resultan posibles.

2. **Es un derecho pleno o absoluto.** Esto es que la propiedad otorga un poder en el cual no resulta procedente establecerle límites en ausencia de una disposición expresa que las establezca. De acuerdo a nuestro Código Civil existe abuso del derecho cuando en el ejercicio del mismo se excedan las limitaciones fijadas por la buena fe o por el objeto en vista del cual se ha conferido, obligándosele a reparar el daño causado a otro (artículo 1185 C.C.).

3. **Es un derecho clásico.** Aun cuando en su situación normal es un derecho pleno al coexistir derechos reales en cosa ajena, se reduce el volumen de los poderes del propietario, pero una vez extinguida, por ejemplo el derecho de servidumbre, recobra el propietario (concedente) la plenitud de sus poderes.

4. **Es un derecho perpetuo.** Esto es, la propiedad no se extingue por el simple uso. Es un derecho perpetuo en el sentido de que no lleva en sí una causa de extinción por razón del tiempo. Así mismo, la propiedad no se extingue por la muerte de su titular, sino que se transmite por sucesión.

5. **Es un derecho autónomo.** En el sentido de que no presupone la existencia de un derecho de mayor alcance sobre la cosa.

6. **Es un derecho que se extiende a la cosa.** A lo que está produce y a lo que se le una en calidad de accesorio y de modo inseparable, así en el plano horizontal, se extiende a los llamados linderos o confines; en plano vertical, el artículo 549 C.C. extiende la propiedad a todo cuanto se encuentre encima o debajo de la superficie. Así, respectivamente del límite superior, se suele admitir que los desechos del propietario llegan hasta la altura donde pueda ejercer útilmente su derecho sobre el suelo, y dicha altura resulta modificada

por el progreso de la técnica. En cuanto al límite inferior, moderadamente se adopte el mismo criterio de utilidad que en materia de limite superior, dejando a salvo lo dispuesto en leyes especiales. Por ejemplo: la Ley de Minas, que reserva al Estado la propiedad de las mismas.

7. **Es un derecho cuyo contenido comprende el derecho de usar, gozar y disponer de la cosa, sin que se agote en las mismas.** La facultad de disponer podemos decir, que se manifiesta en dos aspectos: la **disposición material** y la **disposición jurídica.** En razón de la disposición material, el propietario tiene derecho de destruir o consumir la cosa, y en razón de su disposición jurídica puede por ejemplo abandonarla, enajenarla, limitarla o gravarla; con las limitaciones especiales por la Ley, tales como por la inalienabilidad del hogar o la prohibición de la venta de los derechos sobre la sucesión de una persona viva (artículo 1464 C.C.) o por los impedimentos legales que prohíben la transferencia de la propiedad determinadas personas (artículo1481 y 1482 C.C.). Las facultades de uso y goce comprenden los poderes atribuidos al propietario de hacer suyos todo cuanto previene de la cosa (art. 552 C.C.).

REFERENCIA AL REGISTRO DE PROPIEDAD

Los principios fundamentales de la institución del Registro Público aparecen consagradas en el artículo 1920 del C.C. y desarrollados en la Ley de Registro Público. Se establece que deben registrarse todo acto entre vivos, son a título gratuito o a título oneroso traslativo de inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de hipoteca, los que constituyan o modifiquen servidumbres prediales, derechos de uso, habitación o usufructo, los actos de renuncia de los derechos enunciados y los actos de adjudicación judicial de inmuebles o de otros derechos susceptibles de hipoteca. Desde el punto de vista práctico, el registro consiste en la firma del respectivo documento ante el funcionario autorizado del Estado para darle fe pública. El efecto del registro puede variar de un acto a otro; así por ejemplo la venta, aún la no registrada, surte efectos entre las partes que la suscriben pero no así la hipoteca, cuya falta de registro se tiene por inexistente.

En principio, este régimen de publicidad registral es inaplicable a los bienes muebles corporales y a los derechos sobre muebles. Sin embargo, conforme con la Ley de Navegación, para que un buque goce de la nacionalidad venezolana, debe estar inscrito en el Registro de la Marina Mercante Nacional. Los documentos que acreditan derechos de propiedad sobre buques deben registrarse en la Oficina Subalterna de Registro del lugar de la matrícula de la nave y se insertarán en los libros que a tal efecto

llevan las Capitanías de Puerto. La Ley de Aviación Civil somete la oficina frente a terceros, de la transferencia de la propiedad de las aeronaves o la constitución de gravámenes sobre los mismos, a la inscripción del título en el Registro Aéreo de la República Bolivariana de Venezuela (arts. 62 y 68 L.A.C.); lo mismo podríamos afirmar respecto de los vehículos automotores.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

a) En el **Derecho justinianeo,** se definía la propiedad como la *plena in res potestas*. Se trata de una definición sintética; en el sentido de que no enumera las facultades inherentes al derecho en cuestión.

b) En cambio, los **postglosadores,** al definir la propiedad, siguieron el camino inverso, **analítico** o **cuantitativo,** de enumerar los "atributos" o poderes que comprende el derecho de propiedad. Así se llegó a la famosa definición: ***Dominium est jus utendi, fruendi, atque abutendi re sua quatenus juris ratio patitur.*** Autores posteriores añadieron otras facultades a las señaladas por los postglosadores por estimar que la citada fórmula tripartita no abarcaba la totalidad de los poderes del propietario.

c) En el **Código Civil napoleónico** se definió la propiedad bajo influencia del criterio de los postglosadores como "el derecho de usar, gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o los reglamentos". Esa definición con mayores o menores variantes pasó a toda una serie de códigos que siguen el modelo francés.

d) En la **doctrina contemporánea,** a partir de los pandectistas alemanes del siglo pasado, se critica acertadamente todo intento de definir la propiedad por el método analítico o cuantitativo y, sobre todo a partir del presente siglo, se tiende a señalar que la propiedad, a demás de constituir un derecho individual, tiene una función social (lo que en el fondo también es aplicable a los demás derechos).

e) En el **Derecho venezolano:** Según lo consagrado en el artículo 545 del Código Civil, el mismo sigue así la línea general del Código civil francés; pero se añade la mención de la exclusividad del Derecho y en vez de poner énfasis sobre su carácter "absoluto" o "ilimitado", se señala que está sometido a las "restricciones y obligaciones establecidas por la ley".

Críticas a esta teoría

Naturalmente puede criticarse la definición de nuestro legislador por

diversos conceptos:

1. La propiedad en su estado normal comprende facultades que no caben dentro de la enumeración legal de los atributos señalados.

2. La propiedad en su situación normal se caracteriza por la plenitud de sus poderes y la indeterminación de los mismos, en el sentido de que no es una simple suma de facultades concretas sino un poder genérico que permite al propietario hacer con la cosa todo cuanto sea lícito.

3. Al mismo tiempo, en situaciones especiales, como por ejemplo cuando se ha constituido enfiteusis o usufructo sobre una cosa, el propietario sin perder su carácter de tal, carece no obstante de buena parte de las facultades que le señala la definición de nuestro legislador.

f) **Nuestra Constitución Bolivariana;** concibe la Propiedad como un derecho con función social cuando establece:

"Se garantiza el Derecho de Propiedad. En virtud de su función social la Propiedad estaría sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general". (Principio del Derecho de Propiedad Privada).

g) **Cabanellas, Guillermo,** en forma generalizada la conceptualiza como: "Todo aquello cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por autonomía, la faculta de gozar y disponer ampliamente de una cosa".

h) **Egaña Simón**, con toda razón asevera que el derecho de propiedad constituye una de las instituciones jurídicas de mayor importancia, no sólo por sus particulares características dentro del mundo normativo, sino por las repercusiones directas que ha tenido sobre la evolución económica y social de toda la humanidad. La propiedad es considerada de los derechos subjetivos más características y dentro de estos, el derecho real de mayor importancia y de más amplio contenido.

Propiedad y dominio

Dominio para algunos tratadistas de la expresión latina *domo, domas, domare*, equivale a dominar, sujetar. En la época romana, *dominium* tenía una acción más amplia que *propietas*. Hay autores que sostienen que propiedad es lo genérico y dominio es lo específico. Para Castán Tobeñas, entre dominio y propiedad la diferencia es más especulativa que jurídica y le asigna al

término propiedad un concepto económico jurídico y al dominio un sentido subjetivo.

El concepto del derecho de propiedad no ha sido idéntico en todos los tiempos. Desde la época del imperio romano hasta nuestros días esta institución considerada como la relación jurídica más amplia y más perfecta, se ha visto precisada a responder con efectividad a los diversos fenómenos ocurridos en una sociedad que está en permanente movimiento. La problemática social de la época contemporánea está muy distante de asemejarse siquiera a las rescatadas experiencias, por no decir limitadas aspiraciones de las comunidades del medioevo. Por su parte, la legislación venezolana regula muchos aspectos de la propiedad, entre los que se menciona:

De los bienes: Artículos 545 al 551 del Código Civil; y los artículos 765 y 796 del mismo Código.

Por su parte, el Código de Comercio establece:

De los **propietarios de la nave:** Artículos 622 al 626. Otras leyes que participan en estas regulaciones son:

La **Ley de Propiedad Horizontal:** En su artículo 1°.

La **Propiedad Industrial:** Artículo 1 al 4.

Del **Registro de la Propiedad Industrial:** Artículos 37 al 50.

De la **Propiedad Intelectual,** artículo 1° de la Ley sobre Derechos del Autor al artículo 4 (de las obras de ingenio).

Actualmente existen otros instrumentos legales referidos al Derecho de Propiedad, Ley de Tierras, Costas, de Pesca, Decretos de las Zonas de Seguridad.

Cabe dentro de este segmento la emisión de conceptos de distintas propiedades y al respecto citamos:

- *Propiedad privada:* Aquella cuyo titular es una persona física o abstracta, o si pertenece pro indiviso a algunas, de otra índole, con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de sesiones temporales de ciertas facultades. Es la figura contrapuesta a la propiedad colectiva y constituye el dominio de la antonomasia.
- *Propiedad pro indiviso:* Referida al condominio y la proindivisión.

- *Propiedad rural o rústica:* Individualmente, sinónimo de predio rústico. En perspectivas de conjunto, todas las fincas de una localidad, comarca a país determinado a la explotación agrícola, ganadera, forestal y otra posible con la tierra.
- *Propiedad urbana:* Coincide con predio urbano, si se considera de modo individual. En un enfoque general, el conjunto de edificaciones o terrenos especialmente destinados a ella, en una población o en otra dimensión, incluso nacional. En muchos aspectos se contrapone a la propiedad rural.

Noción del derecho de propiedad

La propiedad, en la teoría clásica, "es un derecho real pleno de goce y disposición", o un derecho real o definitivo (doctrina alemana); o un derecho real principal. Se aprecia en esas nociones que existe un común denominador: la naturaleza de derecho real de la institución. Pero existe además, una idea adicional: "la propiedad constituye, para esa misma tendencia clásica, la más amplia de las relaciones de poder o sujeción que el hombre puede establecer con las cosas del mundo exterior". La doctrina, en cuanto a la terminología, se vale de los vocablos "propiedad" y "dominio" en forma sinónima, y así lo hace de nuestro conocimiento cuando nos dice:

- *Propiedad:* Abarcaría toda relación del hombre con la naturaleza que involucre un poder sobre ella.
- *Dominio*: Voz aplicable al poder pleno e ilimitado sobre una cosa del mundo exterior. Otras corrientes doctrinales se inclinan por una vertiente contraria, donde es reducido el término "dominio". Propiedad implica toda relación de pertenencia o titularidad, pudiéndose hablar de la propiedad intelectual, propiedad industrial. En cambio "dominio" nos refiere titularidad sobre un objeto corporal.

Además, cuando se habla de "propiedad" y no de "derecho de propiedad", se alude a una relación meramente económica que se ofrece como el material social a ser regulado jurídicamente. Con la palabra "dominio" se hace mención a la relación constituida. Para otros doctrinarios, el "dominio", está revestido de sentido subjetivo al ser un índice de la potestad que el sujeto despliega sobre la cosa; en tanto de la "propiedad" alcanza dimensión simplemente objetiva, al acentuar la relación de pertenencia de la cosa a la persona.

Por ello, cualquier referencia a propiedades temporales parece colidir con lo recientemente descrito; la "propiedad temporal" en efecto, impone un derecho ausente del carácter de perpetuidad. Ese término de propiedad temporal, adopta el significado de propiedad de duración limitada, o de propiedad con término prefijado para un cierto titular, que cuando conserve los otros matices típicos de exclusividad y absolutividad. El titular podrá gozar y disponer de la cosa mientras subsista su derecho, pero llegado el término, tanto él como sus causahabientes están obligados a soportar los efectos que la desaparición del derecho produzca.

Los casos de propiedades temporales son limitados. Entre otros pudiera citarse el derecho de autor (Ley sobre el Derecho de Autor), artículo 25: el derecho de autor dura toda la vida de éste y se extingue a los cincuenta años contados a partir del primero de enero del año siguiente al de su muerte). No obstante, este ejemplo colide con la postura adversa a la expresión Propiedad Intelectual. En este mismo orden parece igualmente contradictoria la expresión propiedad resoluble, para designar la titularidad destinada a cesar por una causa sobrevenida, si bien anticipadamente prevista. El título de la propiedad queda sometido a resolución según los resortes creados por un negocio jurídico de cualquier naturaleza (inter vivos o mortis causa).

La aniquilación o destrucción del título actúa retroactivamente, considerándose que el propietario jamás ha sido titular; pueden citarse como ejemplo de esa propiedad resoluble: la donación con pacto de reversabilidad (artículos 145, 1454, del Código Civil); la revocación de donaciones por supervivencia de hijos (artículo 1466 del Código Civil); la venta con pacto de retracto (artículos: 1534, 1536, 1538, 1544, del Código Civil). Refiriéndonos a la propiedad y su característica de ser un derecho elástico, decimos que las facultades contenidas en el derecho de propiedad pueden reducirse para el titular, sin que ello deforme su esencia, hasta un mínimo compatible con su existencia. Así, cuando propietario constituye usufructo a favor de determinada persona sobre un fundo, el titular sigue siéndolo, aún cuando así lo sea en calidad de nudo propietario.

Las facultades de disfrute pueden atribuirse en todo, como lo es en caso de usufructo; o en parte, en el caso de servidumbres, a un tercero, por ello, el derecho de propiedad no va ha desaparecer. Al cesar la causa por efecto de esa reducción, el derecho recobra su contenido normal (del mismo modo al extinguirse el usufructo o al desaparecer la servidumbre).

Ese fenómeno resulta del hecho de que la propiedad es una síntesis o

unidad; algunos de sus poderes resultan minimizados o anulados en presencia de otros derechos reales. La propiedad destaca como señorío unitario y pleno sobre las cosas, en tanto sea posible conferir algunas de las facultades, que tienen por centro el titular, a otros sujetos, y se reconozca al dueño de facultad de recuperar de las facultades, que tiene por centro el titular, a otros sujetos, y se reconozca al dueño la facultad de recuperar el goce pleno de los poderes referidos que se comprendían en el derecho.

ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL DOMINIO

a. ***Elemento subjetivo***

b. ***Elemento objetivo***

a. ***Elemento subjetivo:*** El sujeto activo puede serlo cualquier persona natural o jurídica que haya adquirido el derecho. Ahora bien, la cualidad del sujeto activo y su unidad o pluralidad, determinan la subdivisión de la propiedad según los moldes ya clásicos en el ordenamiento positivo y en doctrina: propiedad pública y propiedad privada y las subespecies: propiedad singular y copropiedad en la hipótesis de titularidad concentrada en un sujeto (persona jurídica individual o persona jurídica colectiva), o en dos o más sujetos cuyos derechos sean cualitativamente idénticos (comuneros).

La capacidad in abstracto para ser titular del dominio, se reconoce a toda persona individual, y a las personas colectivas. A ello no obstante las particulares excepciones, legalmente configuradas, que vedan a ciertas categorías de sujetos la posibilidad de intervenir en los negocios jurídicos destinados a provocar la transmisión o a la adquisición del derecho de propiedad.

2. ***Elemento objetivo:*** Constituyen objeto del derecho de propiedad todas las cosas que no estén legalmente excluidas de su esfera material. En el derecho romano la propiedad se circunscribió a los solos bienes materiales (*corporales*). En la actualidad se ha ampliado considerablemente el radio económico del derecho, hasta abarcar los bienes *inmateriales* (*cosas incorporales*).

En general, todas las cosas que puedan constituir *objetos de derechos* quedarían subsumidas dentro del elemento objetivo. Por consiguiente, se inserta en él las cosas del mundo exterior, apropiables y específicamente determinadas, no las cosas genéricas, ni los bienes declarados inapropiables en el plano legislativo: bienes demaniales, por ejemplo, no ya -en este último

caso- por la naturaleza material de la cosa, sino por la incompatibilidad del derecho de propiedad con la relación demanial, impedimento concreto que perdura mientras subsista la demanialidad.

Los bienes incorporales corresponden a la llamada propiedad intelectual y a la propiedad industrial, y también a la propiedad "científica". Sin embargo, las "propiedades incorporales" se hallan sometidas a regímenes especiales, de los cuales a menudo destacan reglas consecuenciales que descartan el transplante integral a ellas de los principios rectores del régimen común de la propiedad. Sobre este orden de ideas, algunos sectores prefieren referirse a "derechos sobre bienes inmateriales", abriendo un nuevo cauce dentro de la categoría de los derechos patrimoniales.

Contenido del derecho de propiedad

Aún cuando en algunos tratados el contenido del dominio es subsumido dentro de los derechos en estudio, por razones de sistema, y para destacar su importancia, hemos creído conveniente adjudicarle una sección separada. Bajo el rubro "contenido del derecho de propiedad" se contempla lo que generalmente, en doctrina, aparece como "atributos del derecho de propiedad". De modo global, el contenido del derecho de propiedad se concentra en un poder de goce, al que se suma la facultad de ***disposición*** y la posibilidad de excluir a los demás en el ejercicio de las prerrogativas integrantes del derecho. Desde el derecho romano se reconoce al propietario el ***jus utendi*** (uso), el ***jus fruendi*** (derecho de percibir los frutos) y el ***jus abutendi*** (abusus o poder de disposición).

Siendo la propiedad un derecho ***general,*** es difícil sintetizar todo cuanto el propietario puede hacer. La simplificación transaccional en base a la fórmula según la cual el propietario puede hacer todo aquello que no le esté legalmente velado (principio lógico de identidad), satisface poco una labor descriptiva. Una tradición constante resume el contenido del derecho de propiedad en tres atributos: el uso de la cosa, el goce y la facultad de disponer. Dado que la nota típica del derecho de propiedad se pronuncia en el poder de disposición, la analizaremos con propiedad:

- ***La facultad de disponer***

El poder de disposición se revela así; el propietario decide acerca de si, junto al suyo, "deben nacer otros derechos sobre la cosa a **favor de otras personas**... Decide acerca de que no debe subsistir ningún derecho sobre la cosa, puesto que puede, mediante el abandono (por ejemplo dejarla sin

dueño). Decide, finalmente, si su propio poder jurídico, como un todo, **ha de pasar a otro,** ya que puede transmitirle la propiedad (por ejemplo por venta...). A esto se añade el poder de disponer de hecho sobre el cuerpo de la cosa. Es igualmente inagotable. Cualquier forma de disposición se encuentra contenida en la propiedad: es imposible una descripción exhaustiva de todas las formas imaginables".

En resumen, el propietario puede disponer del derecho:

a) **Materialmente:** Destruyendo o consumiendo la cosa, por ejemplo (cuando ello no le esté vedado).

b) **Jurídicamente:** Enajenándolo, o confiriendo a otras personas, total o parcialmente, las prerrogativas de que goza. Ejemplo: limitándose a sí mismo en el goce del bien a favor de otro. Pero la cesibilidad (transmisibilidad) no es una característica privativa del derecho de propiedad. También otros derechos reales, y aun los derechos de crédito, son cesibles, a menos que su propia naturaleza, o una prohibición contenida en el plano legislativo, elimine tal facultad.

La facultad de libre disposición, de otra parte, comprende no sólo el derecho de enajenar, sino el de gravar, limitar, transformar y destruir. Pero el poder de disposición acordado al titular no es absoluto sino relativo. Tal facultad puede sufrir recortes parciales en lo que atañe a determinadas prohibiciones impuestas por la Ley, en consideración a la cualidad o situación de los sujetos intervinientes en el negocio translativo del dominio (prohibición de venta entre cónyuges, por ejemplo) o de la peculiar categoría de ciertos grupos de bienes (inalienables).

La inalienabilidad, de todas formas, constituye una excepción al ***jus disponendi*** que resulta de la Ley o de un acto de voluntad en los casos en que el ordenamiento normativo lo autorice:

a) Acatando un principio de protección –apuntando al grupo o al individuo–, la ley priva al propietario de la facultad de enajenar ciertos bienes enmarcados dentro de algunas instituciones típicas.

b) En ciertos grupos legislativos (Derecho brasileño), se admite la validez de las cláusulas de inalienabilidad, temporal o vitalicia, impuestas por el testador o el donante. Tal limitación al jus disponendi no puede ser invalidada o dispensada por actos judiciales de cualquier especie, salvo en las hipótesis de expropiación por causa de utilidad pública y de ejecución por deudas provenientes de impuestos insolutos relativos o los bienes en

cuestión.

- ***El uso y el goce***

La facultad de usar, consiste en aplicar directamente la cosa para la satisfacción de las necesidades del titular; por actuación de las ventajas que es susceptible de proporcionar, sin tomar los frutos ni realizar una utilización que comporte su destrucción inmediata (Alessandri). Pero una forma amplia, sin recurrir a un concepto por exclusión, el libre aprovechamiento comprende el derecho de usar, de disfrutar y de abusar o consumir. En la práctica es difícil que el uso se manifieste separadamente del goce.

Sin embargo, manteniendo la decisión de los dos atributos, el goce se concentrará en la facultad de percibir los frutos y los productos que la cosa genera. Enumerar, no obstante, las facultades que corresponden al propietario por la utilización de la cosa que le pertenece, sería tarea inalcanzable en la práctica: "En el poder general y exclusivo que constituye el derecho, entran teóricamente todas las facultades de goce y disposición que puedan imaginarse".

- ***Las denominadas "propiedades sobre bienes inmateriales"***

La tendencia que rehúsa proyectar el objeto del derecho de propiedad hasta los bienes incorporales niega correlativamente la terminología "propiedades incorporales" para referirse al derecho del autor de la obra de ingenio, o de la invención, entre otros.

La dirección contraria, aun frente a la evidencia de la temporalidad del derecho, acata la existencia del derecho de propiedad sobre bienes inmateriales (incorporales), dada la presencia de otros elementos (absolutividad, exclusividad, naturaleza patrimonial, posibilidad de enajenación), integradores del dominio. La definición contenida en el artículo 545 del Código Civil venezolano (y su equivalencia en las legislaciones del grupo francés) alude genéricamente a "cosas" como ingrediente objetivo del dominio. Dentro de esta expresión, pueden quedar comprendidos tanto los bienes corporales como los inmateriales. De otro lado, el artículo 546 CC. ("el producto o valor del trabajo o industrias lícitos, así como las producciones del ingenio o del talento de cualquier persona, son **propiedad suya** y se rigen por las leyes relativas a la propiedad en general y las especiales sobre esta materia"), agrega un argumento ponderable para validar el empleo de la terminología criticada.

Un elenco de las exposiciones disidentes admite el siguiente resumen:

a) La llamada "propiedad intelectual" (y también la "propiedad industrial"), devendría un derecho creado por el sistema normativo sin sustrato natural, a diferencia de la propiedad sobre bienes materiales.

b) El derecho de autor se mueve dentro de linderos estrechos. Pero, a la vez, la "propiedad material" (sobre bienes corporales) soporta restricciones de la más diversa índole, creadas por el ordenamiento positivo o por el mismo titular.

c) La propiedad de la obra de ingenio o de una invención es inseparable de su autor. En consecuencia, el instituto de la propiedad carecería de sentido. Este punto de vista es refutado por la tesis afirmativa, observando que "el señalado vínculo existe en cuanto al derecho personal sobre la obra de ingenio, pero no se dice de él que sea un derecho de propiedad; ya que, por el contrario, se trata de un derecho de la **personalidad**", En su aspecto de **derecho patrimonial**; las prerrogativas sobre la obra de ingenio son separables de la persona del autor.

d) En ausencia de las normas especiales que disciplinan el derecho sobre la obra de ingenio, o sobre la invención, no es aplicable el derecho común de la propiedad. La subsunción viene a ser, por tanto, inútil. La remisión contenida en el artículo 546 del Código Civil bastaría para vulnerar la solidez de este postulado. Con las debidas adaptaciones, son aplicables a las "propiedades especiales" los preceptos referentes a los modos de adquisición y pérdida y a las limitaciones (derechos reales de goce sobre la cosa ajena).

e) Se agrega la **temporalidad** del derecho del autor, en contraste con la **perpetuidad,** que se adjudica al dominio en general y la imposibilidad de aplicar a este último ciertos modos de adquisición (como la usucapión). Contando con la dificultad de hallar posiciones transaccionales, alguna parcialidad ha acuñado la expresión "derechos sobre ciertos bienes inmateriales" u otro afín: "titularidad sobre ciertos derechos del contenido propio", a manera de síntesis comprensiva del derecho de autor y del inventor, como modelos más destacados de las figuras en estudio.

- ***El derecho de autor***

Entre los derechos sobre los productos del ingenio se debe insertar, en primer lugar, el derecho de autor. La materia está regulada en Venezuela por la Ley sobre el Derecho de Autor, el cambio de denominación respondió, en parte, tanto al propósito de obviar los inconvenientes que supone la controvertida aplicación del derecho de propiedad en bienes inmateriales,

sobre todo al hecho de que las facultades acordadas al autor de la obra de ingenio envuelven no solo prerrogativas de esencia patrimonial sino, a la vez, valores de orden moral de inobjetable relevancia en la actualidad (exposición de motivos de la citada ley). De esta manera: el derecho de ser reconocido como autor de la obra, el derecho de publicarla o no, el derecho de arrepentimiento, la facultad de que la obra sea representada en condiciones favorables, "derecho de anónimo".

La Ley protege a los autores por solo hecho de la creación. La inscripción de la obra únicamente tiene efectos probatorios. En sus aspectos patrimoniales, el derecho del autor de una obra de ingenio de carácter creador, sea de índole científica, literaria o artística, cualesquiera sean sus géneros, formas de expresión, mérito o destino (Artículo 1° de la Ley), comprende:

a) La facultad de utilizar económicamente la obra, a través de la percepción de los provechos que su divulgación directa puedan reportar el autor, o por medio de su representación, ejecución, traducción o de cualquiera forma de explotación. El **derecho de explotar** la obra, de la manera que el autor estime conveniente a sus propios intereses, es **inembargable,** mientras la obra sea editada. No sucede así en relación a los créditos del autor contra los cesionarios de un derecho de explotación o contra quienes violan su derecho, los cuales, además, pueden ser gravados (LDA artículo 23).

b) La facultad de disponer de la obra por actos inter vivos o por causa de muerte. Aun cuando no separado este derecho de la facultad antes mencionada en el sentido de que un acto de disposición, preferentemente negocial, le reportará de ordinario al autor una utilidad de orden económico, su estudio particularizado permite poner en evidencia la escisión entre el objeto material y el derecho sobre la obra en si misma considerada. Manifestaciones expresamente normadas de tal separación estricta, es el derecho reconocido al autor de prohibir que el adquiriente haga modificaciones que menoscaben o pongan en peligro su decoro o reputación (L.D.A. artículo 21), y el derecho de **acceso al objeto material** (adscrito al patrimonio de otro sujeto), siempre que ello sea necesario para el ejercicio de los derechos de explotación o para una mejor vigilancia y protección de los derechos del autor en general (L.D.A, artículo 22).

Se suele colocar en ocasiones la **facultad de divulgar** la obra en el sector de las facultades morales del autor. Este derecho y, lateralmente, el de resolver sobre la forma de su divulgación, el derecho de abstenerse de hacerla pública que envuelve un deber de abstención, a cargo de todos aquellos que no

hubieren obtenido el consentimiento del autor para divulgar la obra, o su contenido esencial, o su descripción (LDA, artículo 18), ofrecen dificultades en la práctica cuando se intenta practicar una escisión cabal en casos concretos que los separen las facultades de neto corte patrimonial.

Las obras del ingenio objetivamente integradas al derecho de autor son especialmente: los libros, folletos y otros escritos literarios, artísticos y científicos; las conferencias, alocuciones, sermones; las obras dramáticas o dramáticos musicales, las obras coreográficas y pantomímicas, cuyo movimiento escénico se haya fijado por escrito o en otra forma; las composiciones musicales con o sin palabras, las obras cinematográficas, las obras de dibujo, pintura, grabado, litografía, arquitectura, los planos, obras plásticas, etc. (L.D.A, artículo 2).

Por otra parte, el derecho del autor sobre su obra dura toda la vida de éste y se extingue a los cincuenta años, contados a partir del primero de enero del año siguiente al de su muerte, incluso respecto de las obras no divulgadas durante su vida (LDA., artículo 25).

Los derechos del autor se transmiten a su muerte, conforme a las normas sobre derecho sucesoral recogidas en el Código Civil. El autor, por acto de última voluntad, puede constituir un fideicomiso, por todo el período de duración de su derecho o por parte de él, regulado por los dispositivos técnicos de la Ley de Fideicomiso y por la disciplina especialmente prescrita en la Ley de Derechos de Autor (arts. 29 y siguientes de la Ley).

• ***La propiedad industrial***

La Ley de Propiedad Industrial rige los derechos de los inventores, descubridores e introductores sobre las creaciones, inventos y descubrimientos relacionados con la industria, y los derechos de los productores, fabricantes y comerciantes sobre las frases o signos especiales que adopten para distinguir los resultados de su trabajo o actividad de sus similares (L.P.I., art.1).

Los certificados de registro son otorgados a los propietarios de marcas, lemas y denominaciones comerciales registrados. A los propietarios de inventos, mejoras, modelos o dibujos industriales y a los introductores de inventos o mejoras se les otorga **patentes** (LPI., artículo 2). La ley construye una presunción de propiedad en beneficio de la persona a cuyo favor se haya hecho el registro del invento, modelo, o dibujo industrial o de las mejoras, lemas o denominación comercial (LPI., artículo 3).

Una presunción también es creada a favor del introducir de un invento o mejora que haya efectuado el registro. Los derechos de propiedad industrial son cesibles, pero el negocio traslativo de derechos no surtirá efectos contra terceros mientras no se haya efectuado la anotación correspondiente en los libros de registro (L.P.I., artículo 4). La cesión de una marca entraña la transferencia de los derechos sobre marcas iguales o semejantes del cedente, salvo reserva expresa (L.P.I., artículo 4, pár. 1), pero las denominaciones comerciales no pueden ser cedidas independientemente del negocio que distinguen. No se admite, tampoco, la cesión de los lemas comerciales sin la marca a la cual corresponde (L.P.I., artículo 4).

Ninguna patente podrá versar sino sobre una sola creación, invento o descubrimiento. Las patentes confieren a sus titulares el privilegio del aprovechamiento exclusivo de la producción o procedimiento industrial. Las patentes de introducción no impiden la importación, por otras personas, de objetos similares o los comprendidos en la respectiva patente (L.P.I., artículos 5 y 8).

La concesión de una patente no significa, en ningún caso, la garantía por el Estado de la exactitud o de la propiedad de la invención, descubrimiento, mejora, dibujos o modelos patentados (LPI., art. 6). Aun cuando las invenciones pueden ser mejoradas por otras personas, no podrá usarse de la invención sin consentimiento de su autor. De igual forma, el inventor no podrá usar la mejora hecha sin el consentimiento del autor de la mejora (LPI., artículo 7).

Las patentes de invención, de mejora, de modelos o de dibujos industriales se expedirán por cinco o por diez años, a voluntad del solicitante. Las patentes de introducción sólo podrán ser expedidas por cinco años. (L.P.I., artículo 9), de igual manera, los titulares de patentes obtenidas en el exterior tendrán prioridad para obtenerlas también en Venezuela, dentro de los doce meses siguientes a la fecha de la patente extranjera (L.P.I., artículo 11).

La Ley incluye normas específicas sobre modelos y dibujos industriales (artículos 22 a 26), marcas comerciales (artículos 27 a 36), y sobre el procedimiento organizado para el otorgamiento de patentes, marcas, cesiones y cambios de denominaciones, derechos de Registro y anualidades de patentes, cuyo estudio desborda los linderos de esta referencia.

Modos de adquirir el dominio

Los hechos, actos y negocios jurídicos normativamente reconocidos como

eficientes para originar el derecho de propiedad -u otros derechos patrimoniales, pero en el ámbito que interesa a este Curso en un determinado patrimonio, se denominan **modos de adquirir.** "Los derechos se adquieren en virtud de ciertos hechos que el ordenamiento legal y, en definitiva, la persona autoriza para decidir una controversia, valoran como **causa eficiente** de dicho resultado**".**

Conforme al artículo 796 del Código Civil venezolano. "La propiedad se adquiere por **ocupación.** La propiedad y demás derechos reales se adquieren y transmiten por la ley, por **sucesión,** por efecto de los contratos. Puede también adquirirse por medio de la prescripción".

La norma transcrita, a los fines de este estudio, enuncia los modos o formas de adquirir el dominio y otros derechos reales. Sobre la base de sustentación de estos módulos, cabe observar:

a) La ley, en sí misma, no tiene eficacia distinta, como modo de adquirir la propiedad y los demás derechos reales de la que le asignan los mismos instituidos por ellas regulados. En otras palabras, la ley constituye un receptáculo muy amplio, susceptible de comprender tanto las fuentes de adquisición expresamente mencionados en el artículo 796 como otros modos susceptibles de provocar resultados patrimonialmente idóneos (por lo que respecta al nacimiento de la propiedad y de otra la categoría de los derechos reales) que no figuran en la enumeración (la accesión, la adjudicación en remate por ejemplo). Por tanto, la accesión continúa como la expropiación por causa de utilidad pública o social, la adquisición en los procedimientos de ejecución forzada, la adquisición de la propiedad del fundo sirviente condicionada al abandono de su titular, cabrían en la parcela trazada por el vocablo.

b) La **sucesión** es un término comprensivo tanto de la sucesión testamentaria como de la intestada (*ab intestato*). Pero, a la vez, la sucesión es un conducto apto para la transferencia tanto del dominio como de otros derechos reales, y de los derechos de crédito (y de las deudas) que integran el patrimonio del causante. Ciertos derechos reales y de crédito se extinguen, sin embargo, al desaparecer el titular, por lo cual, en relación a ellos, la sucesión no resultaría eficaz para producir el traslado patrimonial a los sucesores (así, el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario cuando no ha sido establecido por tiempo determinado: C.C., artículo 619.

Igual ocurre con el uso y la habitación (C.C., artículo 631); y con las

obligaciones *intuito personae* o personalísimas).

c) El contrato "traslativo de cosa determinada, presente (no futura), constituye, al mismo tiempo, el título (justificación) de la adquisición y el modo de adquisición de la propiedad; constituye, además la medida de la adquisición.

El contrato traslativo con efectos reales implica, por el juego del principio del consensualismo, que la propiedad u otro derecho penetra en el patrimonio del adquiriente por efectos del consentimiento legítimamente manifestado, y que la cosa queda a riesgo y peligro del adquiriente, aunque la tradición no se haya verificado (C.C., artículo 1161). Al margen de esta resultante se colocan las hipótesis en que las partes expresan la voluntad de no realizar la transferencia inmediata del dominio (venta con reserva de dominio) o someten la eficacia a la realización de una condición suspensiva, o los contratos cuyo objeto sea una cosa no determinada en especie, o una cosa futura o ajena.

En la esfera de los bienes muebles por naturaleza y de los títulos al portador, la eficacia que se confiere al contrato traslativo con efectos reales en el artículo 1.162, C.C., encaja perfectamente en el caso regulado por el artículo 794, primera parte, del mismo texto positivo.

El artículo 1162, en efecto, preceptúa:

"Cuando por diversos contratos se hubiese alguien obligado a dar o entregar alguna cosa mueble por naturaleza o un título al portador, a diferentes personas, se preferirá la persona que primero haya tomado posesión efectiva con buena fe, aunque sea posterior en fecha".

El dispositivo técnico trascrito protege al adquiriente de buena fe en los supuestos de adquisición a *non domino*. La descripción de las diversas figuras a que da lugar la aplicación de los artículos 1161 y 1162 del Código Civil, suministra, por consiguiente, el cuadro siguiente:

a) La actuación del artículo 1161 y, por consiguiente, el traslado fiel del principio del consensualismo, determina que el contrato traslativo con efectos reales, produzca la transmisión de la propiedad a la persona que aparece como primer adquiriente en los diversos contratos celebrados por el enajenante.

b) Los sucesivos adquirientes, tratarían, en consecuencia, con el *non domino*, desde luego que el dominio (sobre el bien mueble por naturaleza o sobre el

título al portador) ha salido de su patrimonio por conducto del primer acto traslativo;

c) No obstante, siendo de buena fe, cualquiera de los sucesivos con contratantes que haya tomado posesión efectiva del bien se hace definitivamente propietario y está protegido por el principio de irreivindicabilidad. Al primer contratante –como a los adquirientes sucesivos no situados dentro del tipo legal de la norma citada– solo restan las acciones personales que el ordenamiento jurídico coloca a su disposición contra el enajenante (siempre de mala fe).

d) La **prescripción** a que alude el artículo 796 CC. es, naturalmente, la prescripción adquisitiva (usucapión). Pueden ser adquiridos por usucapión el dominio y los derechos reales (poseíbles) sobre cosas ajenas.

e) La **ocupación** es un instituto que opera, dentro de las proyecciones predispuestas en el artículo 796, CC., en el solo sector del derecho de propiedad.

• ***Clasificación doctrinaria de los modos de adquirir***

Los modos de adquirir el derecho de propiedad y los derechos reales de otro signo –con las debidas salvedades dentro de cada tipo específico– han sido catalogados por la doctrina en los siguientes comportamientos generales:

- Modos originarios y modos derivativos

Cuando el derecho se adquiere directamente, de modo autónomo y con prescindencia de cualquier titularidad anterior, se dice que la adquisición es originaria. El derecho real, en consecuencia, nace directamente en el patrimonio del titular, y no depende del que obtente un precedente titular. Así, constituyen modos originarios: la usucapión, la accesión, la ocupación. Por el contrario, cuando la adquisición se origina de una relación preexistente, “de la cual deriva el derecho a favor del nuevo titular”, la adquisición es derivativa. No existe, por tanto, creación, sino transferencia de un derecho por mediación de un conducto jurídico idóneo forjado por la relación. El derecho presenta las mismas características y está sometido a las mismas cargas que ofrecía para el titular precedente. Son casos de modos derivativos: la sucesión, el contrato.

La expresión “derivativa”, en contraposición a “originaria”, y aplicada al modo de adquirir, se entiende no en el sentido de que, conforme a la

segunda, nadie haya sido anteriormente titular del derecho sobre la cosa. El derecho pudo haber existido, pero desapareció, ulteriormente, para el titular inicial, por abandono, por ejemplo.

- Modos voluntarios y modos no voluntarios

La propiedad es susceptible de transferirse por la voluntad del anterior titular o con plena independencia de tal voluntad. En la adquisición a título originario, el carácter fundamental reside en la "independencia de la voluntad de adquirir, la voluntad del adquiriente puede estar en juego solamente para renunciar a la adquisición".

El proceso más frecuente, no obstante, de adquisición o transferencia de los derechos reales se realiza a través de la intervención de la voluntad, o del acuerdo de voluntades. Tal viene a ser el contrato, por ejemplo. Al margen de la voluntad del propietario, puede producirse la transmisión del derecho, como ocurre en los casos de sucesión intestada: al fallecer el titular, el heredero adquiere de pleno derecho la propiedad de los bienes que integran el patrimonio hereditario, a pesar de la voluntad adversa del de cujus. Conviene advertir que la sucesión de pleno derecho en la posición jurídica del causante no opera únicamente en el ámbito de la propiedad, sino también en el statuts posesorio en la hipótesis de la sucesión a título universal (CC., artículos 781 y 995), como ya hemos estudiado.

- Modos de adquirir por actos entre vivos y por causa de muerte.

La adquisición por actos entre vivos presupone la transmisión o la adquisición directa y autónoma del dominio y de los derechos reales en general durante la vida de las personas, o más exactamente, por acto cuya plena eficacia se realiza durante la existencia de los sujetos. La adquisición por actos mortis causa, por el contrario, presupone el fallecimiento del titular cuyo patrimonio en todo o en parte se transmite al nuevo titular, como punto de partida para la eficacia del acto traslativo.

- Modos de adquirir a título universal y a título particular

Cuando la transferencia versa sobre una universalidad o sobre una parte alícuota (cuota-parte) de una universalidad, se denomina universal o a título universal. El adquiriente es un causahabiente o sucesor a título universal. Quien transfiere es llamado causante o autor. La adquisición a título universal no puede tener lugar sino por causa de muerte. Los modos de adquirir a título particular implican la transmisión de una fracción determinada del patrimonio de una persona (titular, causante), a otro sujeto

(causahabiente o sucesor del título particular), que de ordinario no se sustituye en los deberes asumidos por el transmitente.

PÉRDIDA DEL DERECHO DE PROPIEDAD

- Por abandonar el bien.
- Mediante la figura de la accesión en su diversidad de casos.
- Por vía de prescripción.
- Mediante la utilización de cualquier contrato traslativo.
- Por actos mortis causa a título particular o universal.
- Por las utilización de las transferencias forzosas.

El ligamen de pertenencia puede cesar por mediación de un acto voluntario del titular (abandono, enajenación,) o por causas extrañas a su voluntad (destrucción del bien, accesión continua, acciones revocatorias, decisión judicial y por ministerio de la ley).

La extinción del dominio, de otro lado, puede verificarse para todos o solo para su actual titular, trasladándose el derecho a otro sujeto. La extinción **absoluta** se realiza por la destrucción material de la cosa, o por quedar esta última **fuere del comercio** ("destrucción jurídica"). La desaparición **relativa** del dominio obedece a alguna de las siguientes causales:

a) Transferencia a un titular distinto por disposición de la ley (accesión, prescripción adquisitiva, invención...)

b) Transferencia por efecto concurrente de la ley y de la voluntad de alguno de los intervinientes en la relación jurídica (adjudicación a consecuencia de un remate, retracto convencional...)

c) Transmisión voluntaria del dominio (venta, donación, permuta).

d) Destrucción de una adquisición anterior (a causa de nulidad, revocación o resolución del acto de donde procedía la adquisición).

La figura jurídica de la coposesión se define cuando se presenta "la posibilidad de concurrencia de varios sujetos en una misma posesión"; vale decir, se presenta como reflejo de la cotitularidad de los derechos. En este sentido, se quiere resaltar la importancia que para el estudio de la materia civil presenta la concurrencia de varios sujetos sobre un mismo bien o grupo de bienes o sobre un derecho poseíble. Por lo que se hace imperativo el

manejo de tal posibilidad, por los estudiantes que inmersos en el estudio en dicha materia; cuando un poseedor tiene limitado su poder del hecho, por el poder de hecho de los demás coposeedores, sobre una cosa; y los efectos jurídicos que tal concurrencia produzca en el ámbito del derecho común, cuando los poseedores se vean afectados por extraños en la tenencia de la cosa; de ahí la importancia de su estudio.

Conclusiones

La doctrina abunda en un afán de emitir su criterio en cuanto al concepto de Propiedad; pero ninguno se deslinda del principio del Derecho Romano cuando de alguna forma refleja los elementos de esa suma de derechos de usar la cosa; de la de percibir frutos; el de poseer; enajenar, disponer y reivindicar. Nuestra legislación venezolana no escapa de ello, y regula muchos aspectos de la propiedad, entre otros de los bienes; de la propiedad horizontal; de la propiedad industrial; de la propiedad intelectual, etc.

Se recopilaron conceptos acordes al concepto de propiedad y así integramos los conceptos de propiedad privada; propiedad proindiviso; propiedad rural; y propiedad urbana. De allí que, conceptos de “propiedad y de dominio”, son de fácil manejo en la doctrina, entendiendo que la propiedad abarca toda la relación del hombre con la naturaleza involucrando un poder sobre ella, y que el dominio es el poder pleno e ilimitado sobre una cosa del mundo exterior. Otras corrientes doctrinarias contrarían esos criterios y se refieren al dominio como un símil a la titularidad sobre un objeto corporal y que la Propiedad implica toda relación de pertenencia o titularidad, no escapando de ella la Propiedad Intelectual, Propiedad Industrial, entre otras.

El derecho de propiedad en el ordenamiento constitucional venezolano

La evolución del derecho de propiedad en el derecho venezolano puede ser analizada en dos etapas claramente influenciadas por las corrientes doctrinarias que, en un principio, consideraron a la propiedad como un derecho absoluto e ilimitado y que luego evolucionaron al punto de permitir su limitación por razones de interés social. Se puede distinguir en su primera etapa que se extiende de 1811 a 1914 en la que los textos constitucionales consagraron la propiedad como un derecho absoluto, sujeto solamente a concretas restricciones legales, y una segunda etapa que se extiende de 1914 a la actualidad se consagra la propiedad como un derecho que, por virtud de su función social, está sujeto a las restricciones y limitaciones impuestas por la ley con fines de utilidad pública o interés social.

1. Primera etapa (1811-1914)

En la Constitución de 1811 disponía en su artículo 155 que la propiedad "es el derecho que cada uno tiene a gozar y disponer de los bienes que haya adquirido con su trabajo e industria". Por su parte, la Constitución de 1819 mantuvo esta regulación de la propiedad en su artículo 12, reforzando aun más su carácter absoluto al disponer que la facultad del propietario de gozar y disponer de los bienes que hubiese adquirido con su trabajo e industria pudiera ser ejercida libremente. Asimismo, en su artículo 15 disponía que "nadie puede ser privado de su propiedad sino con su consentimiento, a menos que la necesidad pública o la utilidad general probada legalmente lo exijan. En estos casos la condición de una justa indemnización debe presuponerse".

Sin embargo la Constitución de 1821 y 1823 establecían que nadie podía ser privado de la menor porción de su propiedad ni ésta podía ser aplicada a ningún uso público sin el consentimiento del propietario y del Congreso para esa época y en caso de que el interés común legalmente comprobado así lo exigiere, debía presuponerse siempre una justa indemnización.

Esta regulación se mantuvo, salvo ligeras modificaciones en las Constituciones de 1857 y 1858, con la particularidad de que, en la primera de ellas, se destacó el carácter inviolable de la propiedad. Posteriormente, en la Constitución de 1864 se consagró expresamente a la propiedad como una garantía constitucional en los siguientes términos "La propiedad con todos sus derechos: sólo estaría sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio".

A partir de este texto constitucional se previó por primera vez la propiedad como garantía constitucional y se atenúa su carácter absoluto al, admitirse, también por primera vez, que esta estaría sujeta a las contribuciones decretadas oír la autoridad legislativa y las limitaciones establecidas en virtud de decisión judicial. Era un derecho que no aceptaba limitaciones o restricciones, sino única y exclusivamente aquellas derivadas de la expropiación con fines de utilidad pública o para la ejecución de obras públicas previo juicio y pago justa indemnización, en modo alguno aceptaba este derecho la imposición de limitaciones distintas. De esta manera, vemos el carácter absoluto de la propiedad, característico de esta etapa constitucional, fue abandonado en las constituciones dictadas posteriormente, en las que se previó la posibilidad de limitar la propiedad

mediante medidas administrativas de diversa índole.

2. Segunda etapa (1914 - 1999)

Es en la etapa constitucional que se extiende de 1914 hasta nuestros días, a nivel constitucional, se abandona el carácter absoluto de la propiedad y se prevé por primera vez, la posibilidad de someterlo a limitaciones distintas a la ejecución de obras de utilidad pública. Es así, en la Constitución de 1914 que se estableció por primera vez la posibilidad de limitar la propiedad por razones distintas a la expropiación con fines de utilidad pública, al señalarse que ésta podría estar sujeta a las medidas sanitarias que se dictasen conforme a la ley.

En la Constitución de 1925, amplió aún más el ámbito de las limitaciones a la propiedad a disponer que los propietarios estuvieran obligados a observar las disposiciones que estableciera la ley en beneficio de la comunidad en materia de conservación de bosques, aguas y otras semejantes. Esta regulación mantuvo prácticamente inalterado en las Constituciones en 1925, 1928, 1931, 1936, y 1945. Fue en la Constitución de 1947 donde se reconoció por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico la función social de la propiedad, señalando expresamente…" En virtud de la función social, la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o interés general". (art. 65 de la Constitución de 1947).

Pero la Constitución de 1961 consagró así un derecho de propiedad afectado a una función social. La propiedad deja de ser absoluta dado que ningún derecho reconocido jurídicamente en el texto constitucional puede revestir tal carácter. No puede, por lo tanto concebirse el derecho de propiedad como perpetuo, sino más bien como un derecho potencialmente precario, ya que por causa de utilidad pública o razones sociales puede el Estado extinguirlo sin perjuicio de la correspondientes indemnización pecuniaria.

Por el contrario la Constitución de 1999 mantiene la regulación del derecho de propiedad en forma prácticamente idéntica a la prevista en la Constitución de 1961, únicamente añadiendo que la garantía del derecho de propiedad se extiende a todos sus elementos: uso, goce, disfrute y disposición. Sin embargo, a diferencia del constituyente del 61, el de 1999 no hizo referencia a la "Función social"de la propiedad, pero la eliminación de la expresión no desvirtúa el hecho de que la propiedad cumpla una eminente función social.

Todo ello, se traduce en la posibilidad de que la propiedad pueda ser afectada por el Estado a la satisfacción de intereses colectivos y ello aparece implícito en la propia norma, la cual establece que la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones establecidas en la ley con fines de utilidad pública o de interés general y podrá ser objeto de expropiación. En este sentido, se agregó la palabra **contribuciones** que es sinónimo de obligaciones, pero se adecua más a la materia tributaria.

Además de las limitaciones a la que estaba sujeta el derecho de propiedad en virtud de su función social, el constituyente estableció la expropiación por causa de utilidad pública o social, hoy consagrado en el artículo 115 de la Constitución cuyo tenor es el siguiente: "Solo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes", lo cual fue una innovación agregar el pago oportuno de justa indemnización, por cuanto es necesario que se cancele de inmediato el monto calculado según avalúo y se adecue a un cálculo justo según el inmueble y su ubicación, de tal manera que constituye realmente una verdadera innovación en beneficio del colectivo.

Defensa de la propiedad

En virtud de los efectos jurídicos del derecho de propiedad, su defensa ofrece exigencias muy particulares. En todo caso el propietario en cualquier momento puede sentir que su derecho está siendo vulnerado, obstaculizado en algunas de las facultades que le concede la titularidad del derecho. Para ello, la ley le concede diversos medios para la defensa de sus derechos. Estas acciones para la defensa de la propiedad son llamadas petitorias y para la defensa son llamadas posesorias. Las petitorias tienen por finalidad asegurar y afirmar la titularidad del derecho de propiedad contra quien lo rebate directamente negándolo o indirectamente alegando derechos reales limitados sobre el bien.

Entre las **acciones petitorias** se encuentran: la acción reivindicatoria, la acción de certeza, la acción negatoria y la acción de deslinde.

- **La acción reivindicatoria**: Consiste en el derecho que tiene el propietario de una cosa de recuperarla del despojo o de la indebida posesión o tenencia por parte de quien carece del derecho de propiedad sobre ella. Le compete al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario para obtener la restitución del dominio, el reconocimiento de su derecho o la restitución de

su valor económico o pecuniario, sin menoscabar la posibilidad de recuperación de frutos y gastos.

- Acción mero declarativa o declaración de certeza*:* Según Humberto Cuenca es considerada "como la legitimación de una pretensión sustancial en sentido afirmativo o negativo. Tiende a confirmar un derecho subjetivo preexistente, retrotrayendo sus efectos al estado inicial de una conducta con trascendencia jurídica". Este tipo de acciones son especiales, en el sentido de que, ni condenan, ni absuelven, sino que declaran la existencia de un determinado derecho, en este caso el de propiedad.

- Acción negatoria: Es de índole real que compete al dueño de un bien, para oponerse a quien pretenda sobre él un derecho real de goce. Con la finalidad de obtener la declaración de libertad y la condena de perturbador al resarcimiento de los daños y perjuicios causados.

-Acción de deslinde*:* Es definida como la acción mediante la cual cada uno de los propietarios de un fundo confinante puede solicitar se le establezca judicialmente el límite entre los dos fundos, cuando tal limite sea objetivamente incierto. A pesar de ser un medio de defensa del propietario, lleva consigo la determinación de linderos entre fundos colindantes.

Todo ordenamiento jurídico concede al poseedor el derecho de proteger su posesión contra todos los actos que puedan despojarlo de la misma o bien contra aquellos actos que inquieten, molesten o perturben su posesión. De manera, que el poseedor podría acudir a los órganos jurisdiccionales para solicitar la restitución de su posesión o bien para que cesen las molestias o inquietudes por parte del perturbador contra su posesión.

Ahora bien, existen ciertas premisas con relación a los medios de defensa de la posesión:

1. Debe tenerse en claro que la posesión no se protege contra el derecho sino frente al ejercicio del mismo, por su propia autoridad.

2. las acciones posesorias tienen un carácter personal o real, o sea no son susceptibles de ser incluidas en cualquiera de esas categorías y se deben considerar no como aspecto sustancial sino meramente procesal.

3. El requisito para interponerlas es demostrar única y exclusivamente ser poseedor de la cosa, es decir tener un poder de hecho sobre la cosa.

4. De las acciones posesorias puede valerse tanto el mero poseedor como el titular del derecho que sea también poseedor.

5. Ha sido criterio reiterado por el máximo tribunal que en los juicios posesorios, el título de propiedad se comprueba por si solo la posesión actual, necesaria para que proceda el derecho a poseer. Son dos aspectos distintos, por una parte el derecho de propiedad y por la otra el derecho de poseer, aún cuando ambos guarden estrecha relación.

6. De igual manera, ha quedado ampliamente sustentado por la jurisprudencia venezolana, que las acciones posesorias no pueden acumularse en un mismo libelo en el caso de interdicto de amparo y despojo, lo que no implica ser interpuestas subsidiariamente.

7. Por otra parte, los interdictos no pueden utilizarse bien sea para impedir o para incumplir una cláusula contractual determinada. Pues para ello, existen vías legales como la acción de resolución de contrato.

8. No puede lograrse el cumplimiento de la obligación de restituir o de hacer proveniente de un contrato por la vía interdictal, ya que esas son controversias generadas por una falta de cumplimiento de los deberes inherentes a un contrato y por lo tanto extraños a la materia posesoria objeto de los interdictos.

9. La protección posesoria tiene un carácter eminentemente interino, de allí, que una sentencia no va a amparar al poseedor a perpetuidad.

10. La competencia jurisdiccional en el caso de los interdictos es exclusivamente la jurisdicción civil ordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 697 del Código de Procedimiento Civil. Igualmente será competente para conocer los interdictos, el Juez donde esté situada la cosa objeto de ellos, así como también el Juez del lugar donde se haya abierto la sucesión.

11. Para los interdictos prohibitivos, en el caso de obra nueva y vieja, el Código de Procedimiento Civil dispone en el artículo 712, que el Juez competente será "el juez de distrito o departamento (hoy de municipio) del lugar donde esté situada la cosa cuya protección posesoria se solicita, a menos que hubiese en la localidad un Tribunal de Primera Instancia en lo Civil, en cuyo caso corresponderá a este el conocimiento del asunto".

La materia referente a interdictos se encuentra contenida en el programa de Derecho Procesal Civil, por lo cual se estudiará ampliamente en ese curso.

Limitaciones de la propiedad

Aunque el Derecho de propiedad es, en principio, pleno, tiene numerosas

limitaciones. Así tenemos:

• **Limitaciones legales de la propiedad,** las que tienen por objeto la utilidad pública y la utilidad privada.

Las limitaciones legales de la propiedad definen el contenido usual del dominio en su aspecto negativo. El Código Civil se refiere a ellas sólo en relación con la propiedad predial porque, en la práctica, la naturaleza de las cosas hace mucho más difícil establecerlas sobre la propiedad mobiliaria. En todo caso, las limitaciones de que tratamos se subdividen según que tengan por objeto la utilidad pública o la utilidad privada. (Código Civil, artículo 644°).

• **Limitaciones legales que tienen por objeto la utilidad pública:**

Caracteres

- Las limitaciones de que tratamos se definen por el interés que tutelan predominantemente: la utilidad pública.

- Son limitaciones unilaterales en el sentido de que el propietario afectado por ellas no tienen contrapartida de la misma naturaleza (aunque puede tenerla de naturaleza diferente). Así por ejemplo, el propietario sujeto a expropiación por causa de utilidad pública o social no tiene por ello derecho de expropiar a su vez (aunque tiene derecho a ser indemnizado).

Régimen jurídico

Las limitaciones legales establecidas en interés público no se encuentran reguladas en el Código Civil, ni en una ley determinada sino que encuentran dispersas en el ordenamiento jurídico en general. Por ello, establece el Código Civil que: “Todo lo concerniente a estas limitaciones se determina por leyes y reglamentos especiales”. Dicho sea de paso, hasta la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela establece limitaciones a la propiedad.

Enumeración

El Código Civil trae una enumeración evidentemente enunciativa de las limitaciones legales establecidas en interés público atendiendo a la finalidad de ellas y no a la restricción que implican. Así menciona las limitaciones que se refieren: “a la conservación de los bosques, al curso de aguas, al paso por las orillas de los ríos y canales navegables, a la navegación área, a la construcción y reparación de los caminos y otras obras públicas”.

• **Limitaciones legales que tiene por objeto la utilidad privada :**

Finalidad

Las limitaciones legales de la propiedad establecidas en interés privado operan sobre las llamadas "relaciones de vecindad" y tienden a asegurar la armónica coexistencia y las posibilidades de ejercicio simultáneo de varios derechos de propiedad sobre fundos colindantes o al menos próximos, o asegurar indirectamente, necesidades elementales de la vida como la luz, aire, agua y beneficios de la agricultura o la industria o bien a tutelar la salud.

Régimen jurídico

Las limitaciones legales de la propiedad predial se rigen por las disposiciones de la respectiva sección del Código Civil (Sección Primera del Capítulo II del Libro II). "Y por las leyes y ordenanzas", en el buen entendido de que la expresión "Leyes" ha de entenderse en el sentido de leyes materiales.

Caracteres

Las limitaciones de que tratamos presentan entre otros los siguientes caracteres comunes:

1. A diferencia de las servidumbres, estas limitaciones legales son **recíprocas o bilaterales** en el sentido de que, al menos de ordinario, si un fundo sufre una determinada limitación de la que se beneficia el fundo vecino, éste, a su vez, sufre una limitación de igual contenido.

2. En virtud de su referida reciprocidad y por cuanto la limitación está establecida como característica normal del derecho de propiedad de todo fundo que se encuentre en el correspondiente supuesto de hecho, el propietario afectado por ella **no recibe a cambio ninguna indemnización,** sino que cada propietario compensa el sacrificio parcial de su derecho con la ventaja que le produce el correspondiente sacrificio del propietario vecino.

3. Aunque los derechos de vecindad son recíprocos, cada uno es dependiente del otro, de manera que puede hacerlos valer en su favor incluso el propietario que por su parte viole el derecho del vecino. No es pues aplicable en la materia la excepción de contrato cumplido ni ninguna otra institución semejante.

4. Las limitaciones de que tratamos, a diferencia de las servidumbres, son inminentes a la propiedad predial, tanto en su aspecto activo como pasivo, por ello:

a) No nacen separadamente del derecho de propiedad sobre el predio afectado ni tienen un título de adquisición distinto a éste.

b) No constituyen derechos ni deberes autónomos sino desde el punto de vista activo forman parte de las facultades que comprende la propiedad y desde el punto de vista pasivo, son uno de los deberes inherentes al dominio.

c) Las facultades correspondientes a las limitaciones que nos ocupan no se extinguen por el no uso precisamente porque no constituyen un derecho distinto de la propiedad. Sin embargo, es posible que el propietario vecino adquiera por concesión o por usucapión un derecho de servidumbre de contenido contrario a su deber de vecindad.

d) La acción para hacer valer una limitación legal es una acción real porque no si no un aspecto de la facultad de hacer valer judicialmente el derecho de propiedad. Así puede hacer valer en forma de acción petitoria. Por la misma razón, mediando posesión, puede hacerse valer por vía posesoria.

5. Limitaciones de referencias nacen automáticamente tan pronto se verifiquen los respectivos presupuestos, legales sin que para adquirir la facultad correspondiente el propietario en cuestión deba desarrollar ninguna actividad ni tomar ninguna iniciativa, ni mucho menos pedir la intervención de la autoridad judicial.

6. Las limitaciones en estudio establecen relaciones entre particulares y no frente al Estado, aunque puede existir una fiscalización estatal para mejor tutela de esos intereses privados.

7. Es posible que una limitación legal establecida en interés público; pero en tal caso ambas conservan su independencia de modo que puede desaparecer una de ellas y sustituir la cosa.

El Código Civil clasifica en seis (06) grupos las limitaciones legales de la propiedad:

1. Limitaciones que se derivan de la situación de los lugares (Código Civil, artículos 647° al 658°), la inmensa mayoría de las cuales se refieren al régimen de las aguas.

2. Limitaciones por concepto de derecho de paso, de acueductos y de conductores eléctricos (Código Civil, artículos 659 a 683), donde por error de sistemática se mezclan las limitaciones con verdaderas y propias servidumbres.

3. Limitaciones derivadas de la medianería (Código Civil, artículos 684 a 699), que se estudiarán más adelante a propósito de la indivisión forzosa.

4. Limitaciones relativas a las distancias y obras intermedias que se requieren para ciertas construcciones, excavaciones, plantaciones y establecimientos (Código Civil, artículos 700 a 703).

5. Limitaciones en materia de luces y vistas de la propiedad del vecino (Código Civil, artículos 704 a 707), que tienden a proteger la intimidad de la vida privada.

6. Limitaciones por razón del desagüe de los techos (Código Civil, artículos 708).

MEDIANERÍA

La medianería se regirá por las disposiciones de este párrafo y por las ordenanzas y usos locales, en cuanto no se le opongan o no esté prevenida en él. (Art.684 C.C.). Asimismo el artículo 768 *ejusdem*, el cual consagra que "nadie puede ser obligado o permanecer en comunidad toda vez que tal comunidad recae sobre bienes que la dividirse dejarían de servir para el uso y destino que tiene, como en el caso de paredes divisorias, muros o fosas, techos y otros que se consideren necesarios para la utilización racional de las propiedades antiguas...".

Por lo que se refiere a la utilización de la cosa común a los gastos que ocasione, rige el principio general de que cada propietario medianero debe concurrir a los gastos, pudiendo así mismo participar en las utilidades de la cosa en la medida de su derecho, pudiendo edificar su obra apoyándose en la pared medianera. La medianería vista como la copropiedad de aquellos elementos de la cosa que se encuentran en los linderos del fundo (paredes, cercas, etc.) se rige por las normas en los artículos 684 al 699 del Código de Civil.

Se entiende por medianería la copropiedad de aquellos elementos de la cosa que se encuentra en los linderos del fundo (paredes, cercas, setos, etc.). Según la Legislación Argentina, se entiende por condominio, que se ejerce por los propietarios colindantes sobre muros, cercas y fosos, y del cual se derivan derechos y obligaciones recíprocas, establecidos por la ley. Para el Código Civil español, constituye una servidumbre, denominada **servidumbre de medianería.** Cabanellas la define como pared o muro divisorio y común a dos cosas u otras construcciones contiguas.

Aún cuando la hipótesis normal en materia de comunidad es el que la misma puede ser disuelta con el ejercicio de la acción de división, existen casos en que la propia Ley establece casos de comunidad forzosa o necesaria, derogando así el principio general establecido en el artículo 768 C.C., según el cual nadie puede ser obligado a permanecer en comunidad, toda vez que tal comunidad recae sobre bienes que al dividirse dejarían de servir para el uso y destino que tienen, como en el caso de paredes divisorias, muros o fosos, techos y otros que se consideran necesarios para la utilización racional de las propiedades contiguas.

Por lo que se refiere a la utilización de la cosa común y a los gastos que ocasione, rige el principio general de que cada propietario medianero debe concurrir a los gastos, pudiendo asimismo participar en las utilidades de la cosa en la medida de su derecho (art. 689 C.C.) pudiendo edificar su obra apoyándose en la pared medianera (art. 693 C.C.).

La medianería, vista como la copropiedad de aquellos elementos de la cosa que se encuentra en los linderos del fundo (paredes, cercas, setos, etc.) se rige por las normas contenidas en los arts. 684 a 699 del C.C. y por las ordenanzas y usos locales en cuanto no se opongan a lo establecido en la C.C. tal y como lo prevé el artículo 684. El Código Civil establece ciertas presunciones de medianería, mientras no haya un signo exterior o título que demuestre lo contrario. También se establecen presunciones de no medianería, así como los deberes y derechos de los medianeros sobre la cosa común.

Distancias y obras intermedias: (artículos: 700 A 703 C.C.)

- **Luces y vistas de la propiedad del vecino y desagüe de techos (artículos: 704 a 708 c.c.).**

Derecho de paso, de acueducto y de conductores eléctricos

Artículos 659 a 683 C.C. y Ley de Servidumbre de Conductores Eléctricos. De igual forma, perteneciente a una persona a otro vivero que distinto dueño constituya un caso de accesión de inmueble a inmueble dado que los animales, se reputan inmuebles por destinación. En tal caso, el dueño del vivero donde han pasado los animales adquiere propiedad de los mismos, pero si tal paso se hubiera verificado por artificio o fraude procede la acción de indemnización de daños por parte del dueño del vivero de donde fueron atraídos (artículo 570 C.C.) sin que este pueda reivindicarlos.

Concepto

Se interpreta lo situado entre dos cosas. Específicamente en las construcciones urbanas, lo que pertenece a propietarios contiguos. Se interpreta como, cada uno de los propietarios de una Medianería, ésta se rige por las normas contenidas en el correspondiente parágrafo del Código Civil (3° del Capítulo II, Título II, Libro II, artículos 684° y 699°), y por las ordenanzas y usos locales, en cuanto no se le opongan o no esté previsto en él (Código Civil, artículo 684°).

Presunciones

1. El Código Civil establece las siguientes presunciones de medianería:

a) Mientras no haya un título o signo exterior que demuestre lo contrario, se presume la medianería: "En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación". "En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitios en poblado o en el campo". "En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos", y en "las zanjas abiertas entre las heredades".

El título a que se refiere la ley es todo hecho jurídico que determine la propiedad exclusiva de uno de los colindantes y el signo exterior podría consistir. Por ejemplo, en la existencia de una ventana abierta en el muro limítrofe.

b) También se presume la medianería "en los árboles que se hallen en la línea divisoria entre las propiedades" (Código Civil, art. 699. Ap. 1° C.C. "Los árboles que crecen en el seto medianero son comunes", parece ser una presunción *juris tantum*.

c) A su vez, también se establecen en el ***Código presunciones de no medianería.***

a) Cuando conocidamente se hallare estar construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, se reputa la pared propiedad exclusiva del dueño de aquel terreno (C.C., artículo 686).

b) Cuando haya una heredad defendida por todas partes por paredes, vallados o setos vivos, y las contiguas no se encuentren cerradas ni parezcan haberlo estado, se presume que los vallados o setos vivos pertenecen exclusivamente a la heredad que se halle defendida por ellos de todos lados (C.C., artículo 687).

Distancias y obras intermedias

Artículo 700 C.C. Dispone: “Nadie puede edificar ni plantar cerca de públicos sin sujetarse a todas las condiciones exigidas por las ordenanzas y reglamentos especiales de la materia”.

Nadie puede construir cerca de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos o caballerizas, depósitos de materiales artefactos que se muevan por vapor u otra fuerza, fábricas destinadas a usos peligrosos o nocivos, ni poner establecimientos industriales o de cualquier otra especie que causen ruido que exceda la medida de las comunidades ordinarias de la vecindad, sin guardar las distancias exigidas por los reglamentos y usos del lugar o sin construir las obras de resguardo necesarias y sujetándose en el modo de construirlas a todas las condiciones que los mismos reglamentos ordenen. (Art. 701 C.C.).

Nadie puede plantear árboles cerca de una casa ni de otras construcciones ajenas, sino a distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación es de árboles y si es de arbustos o árboles bajos un metro de distancia, todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen o destruyan los árboles plantados o que nazcan espontáneamente a menor distancia, y aun los que están a una distancia menor, si le perjudican. (Art. 702 C.C.).

En el caso, “…si las ramas de algunos árboles o arbustos se extendieren sobre alguna heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de estos el derecho a los frutos que caen naturalmente de estas ramas, sin perjuicio de reclamar que se las corte en cuanto se extiendan a su propiedad. En el caso, cuando las raíces de los árboles vecinos los que se extienden en el suelo ajeno, aquel en cuyo suelo se introduzcan podrá hacerlas cortar dentro de su heredad. Es imprescindible la acción para reclamar que se corten las ramas o hacer cortar las raíces a que se refiere el presente artículo…”, en este caso cualquier aectado, podrá acudir a la oficina de desarrollo urbano del municipio donde se encuentre el inmueble, para solicitar lo anteriormete descrito establecido en el artículo 703 del Código Civil.

- **Constitución coactiva de la medianería**

1. Si uno de los propietarios ha dado mayor elevación o profundidad a la pared medianera, los demás propietarios que no hayan contribuido a ello, “podrán, sin embargo, adquirir en las mayor altura y espesor dados, los derechos de medianería, pagando proporcionalmente su importe y del terreno sobre el cual se la hubiera dado mayor espesor (C.C., artículo 691).

2. Todo propietario contiguo a una pared tiene también la facultad de hacerla medianera con tal que la haga en toda la extensión de su propiedad, pagando al propietario de la pared la mitad del valor de la parte que hace medianera y la mitad del valor del terreno sobre el cual se ha construido la pared; y con la obligación de hacer efectuar los trabajos necesarios, para no causar ningún perjuicio al vecino (C.C., artículo 692).

La anterior disposición "no es aplicable a los edificios destinados a uso público". (C.C., artículo 693).

• **Derechos y deberes de los medianeros sobre la cosa común**

1. La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y el mantenimiento de los vallados, setos vivos y zanjas, también medianeros, se costearán con todos los dueños que tengan a su favor esta medianería en proporción al derecho de cada uno. (C.C., artículo 689).

2. Cada propietario puede compeler a su vecino a contribuir a los gastos de construcción o reparación de las paredes que separan sus casas respectivas patios, jardines y corrales, situados en las ciudades y poblaciones. La altura de estas paredes se determinará por los reglamentos locales y, a falta de reglamentos o de convención, toda pared divisoria entre vecinos, que se haya de construir en lo porvenir a expensas comunes tendrá tres metros de altura (C.C., artículo 695).

3. Cuando en las ciudades y poblaciones una pared separe dos terrenos situados naturalmente en planos diferentes, el propietario del predio superior debe hacer él solo los gastos de construcción y reparación de la pared hasta la altura de su suelo; pero la pared del muro que se eleve del piso superior hasta la altura indicada en el artículo precedente, se construirá.

4. Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la comunidad. Podrá, por tanto, edificar su obra apoyándola en la pared medianera o introduciendo vigas sin impedir el uso común y respectivo de los demás medianeros. Para usar de este derecho o de obtener previamente el medianero el consentimiento de los demás interesados en la medianería; y, en caso de negativa, deberán arreglarse, por medio de peritos, las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquéllos. (C.C. artículo 693).

5. No se puede poner contra una pared medianera ninguna acumulación de basura, tierra, estiércol u otras materias semejantes. (C.C. artículo 694).

6. Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que ocasione la obra aunque sean temporales. Pero además de los perjuicios: Serán igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared, en la que ésta se haya levantado o profundizado respecto de como estaba antes; y además de la indemnización de los mayores gastos que deba hacer, para la conservación de la pared medianera, por razón de la mayor altura o profundidad que se le haya dado. Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantar la pared tendrá la obligación de reconstruir a sus costas la pared medianera; y si para ello fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo. (C.C. artículo 690).

7. Cada uno de los propietarios tiene derecho a pedir que se corten los árboles que crecen en el seto medianero. (C.C. artículo 699).

8. Los árboles que sirven de linderos o forman parte de una cerca, no se pueden cortar sino de común acuerdo, o cuando la autoridad judicial haya declarado la necesidad o la conveniencia de cortarlos. (C.C. artículo 699).

• **LUCES Y VISTAS DE LA PROPIEDAD DEL VECINO**

Es una de las limitaciones legales de la propiedad y que tiende a proteger la intimidad de la vida privada.

Podrá abrirse ventanas o troneras para recibir luces cuando:

a) No exista una pared medianera aunque si una pared contigua a finca ajena.

b) Tendrá una altura de 2 2/1 mts por lo menos, del suelo o pavimento que se quiere eliminar y de dimensiones de 25 cm por lado.

c) La existencia de tales ventanas o troneras no impide al propietario del predio vecino construir pared contigua al edificio donde aquellas estén, aunque queden las luces cerradas.

• **Prohibición expresa de la vista de la propiedad del vecino (artículo 706 c.c.)**

1. No se puede tener vistas o ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos sobre la propiedad del vecino.

2. Tampoco pueden tenerse vistas laterales y oblicuas sobre la misma propiedad.

Excepciones a estas prohibiciones

1. Pueden tenerse vistas a 1 1/2 metros de distancia entre la pared donde se construyan las ventanas.

2. Las vistas laterales y oblicuas pueden tenerse a 50 centímetros, de distancia.

3. Si entre dos paredes o las vistas laterales y oblicuas existe una vía pública.

Derecho de paso, de acueducto y de conductores eléctricos.

- **En cuanto al derecho de paso (art. 659° C.C.)**

1. Todo propietario debe permitir la entrada y paso por su propiedad cuando:

- Sea absolutamente necesario en la construcción, reparación o demolición de un muro u otra obra, ya sea en interés particular del vecino o en beneficio común.

2. Tendrá derecho de paso por el predio de los vecinos, el propietario de un predio enclavado entre otros ajenos cuando:

- No tenga salida a la vía pública y pueda procurársela sin gasto excesivo.

- Y cuando este paso le sirva para el uso conveniente y mejor cultivo del predio.

- Que haya necesidad de ensanchar el camino para conducir vehículos con la finalidad de mejorar el predio.

- Artículo 669 C.C. Todo propietario debe permitir la entrada y paso por su propiedad, siempre que sean absolutamente necesarios para construir, reparar o demoler un muro u otra obra de interés particular del vecino o interés común de ambos.

- Artículo 660 C.C. El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, y que no tenga salida a la vía pública, o no pueda procurársela sin excesivo gasto e incomodidad, tiene derecho a exigir Paso a los predios vecinos para el cultivo y uso conveniente del mismo.

El paso debe darse por el punto perjudicial al predio que lo ha de sufrir, y en cuanto sea conciliable con esta regla, por donde sea menor la distancia a la vía pública.

Del desagüe de los techos

El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados de tal

manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo, o sobre la calle o sitio público de acuerdo con lo que se disponga en las ordenanzas y reglamentos.

El propietario que ha obtenido el paso no puede cambiar en nada la situación que tiene; pero si puede variar el tránsito. Todo propietario está obligado a dar paso por su fundo a las aguas de toda especie de que quiera servirse el que tenga, permanentemente o solo temporalmente, derechos a ellas, para las necesidades de la vida o para usos agrarios o industriales.

Antes de empezar la construcción del acueducto, quien quiere conducir el agua por terreno ajeno deberá pagar el valor en que se hayan estimado los terrenos que se ocupen, sin reducción alguna respecto a los impuestos y demás cargas inherentes al predio añadiéndose el reembolso de los perjuicios inmediatos, comprendidas en estos los que se causen por la separación en dos o más partes del terreno que debe otra usarse, u otro cualquier deterioro. Quienes tengan derecho a tomar aguas de los ríos, arroyos, torrentes, canales, lagos y otros receptáculos pueden, si fuere necesario, establecer un baraje apoyado sobre los bordes, a condición de indemnizar y hacer conservar las obras que preserven los fundos.

Deberán también evitar todo perjuicio proveniente del rebosamiento o derivación de las aguas contra los fundos superiores o inferiores; y se dieran lugar a ello pagarán esos perjuicios y sufrirán las penas establecidas por los reglamentos de policía. Las limitaciones de la propiedad provenientes del transporte de energía eléctrica se regirán por leyes especiales.

3. Están obligados a dar el paso, los copartícipes, vendedores, permutantes o contratantes cuando el fundo que se encontraba gravado haya sido dividido, permutado, vendido o transferido por cualquier otro contrato. (artículo 663 C.C.)

4. La Servidumbre de tomar agua en manantial ajeno, envuelve el derecho de paso por el predio donde esté el manantial (artículo 726 C.C.)

Cese del derecho de paso

1. Cuando el derecho de paso concedido a un predio enclavado deja de ser necesario por su reunión a otro predio.

2. Cuando se abre un nuevo camino que sirva al fundo enclavado.

- **Derechos de acueductos: (art. 666 C.C.)**

Todo propietario está obligado a dar paso por su fundo a las aguas de toda especie de que quiera servicio el que tenga derecho temporal o permanente, para satisfacer necesidades de la vida, uso agrario o industrial.

Quien haya de usar del derecho de hacer pasar el agua, está obligado a construir el canal necesario en los predios intermedios.

Requisitos para el derecho de paso de aguas

Quien haga uso de este derecho deberá:

1. Justificar que puede disponer del agua durante el tiempo por el cual pide el paso.

2. Que la misma es bastante para el uso a que la destina.

3. Que el paso pedido es el más conveniente y menos perjudicial al predio que lo concede.

4. Antes de empezar la construcción del acueducto deberá pagar el valor de los impuestos y demás cargas inherentes al predio.

- **Derecho de conductores eléctricos**

Las limitaciones de la propiedad provenientes de transporte de energía eléctrica se regirán por leyes especiales. (Ley de Servidumbre de Conductores Eléctricos).

De igual forma, el paso de animales de un vivero perteneciente a una persona a otro vivero de distinto dueño, constituye un caso de accesión del inmueble a inmueble dado que los animales, se reputan inmuebles por destinación. En tal caso, el dueño del vivero donde han pasado los animales adquiere la propiedad de los mismos; pero si tal paso se hubiere verificado por artificio o fraude procede la acción de indemnización de daños por parte del dueño del vivero de donde fueron atraídos (art. 570° C.C.) sin que este pueda reivindicarlos.

Análisis de la autora sobre el derecho de propiedad consagrado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social, Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos, Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas y su Reglamento, Ley Orgánica de Emergencia para Tierras y Vivienda, Ley de Tierras Urbanas, Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, Ley de Pesca y Acuacultura, Ley de Zonas Costeras, y el

Código Civil.

El derecho de propiedad consagrado en el Código Civil tiene un carácter eminentemente descriptivo y, en cierto modo, ejemplificativo de los poderes normales otorgados al titular del derecho de propiedad (usar, gozar y disponer de una cosa). Sin embargo, el contenido del derecho de propiedad no se agota en estos poderes, ya que existen otros, entre los cuales, el del que nadie puede ser privado del dominio ni obligado a permitir que otros hagan uso de la cosa sino por utilidad pública o social, mediante juicio contradictorio e indemnización previa, que difícilmente encajan en la facultad de goce y de disposición conferida en el Código Civil. El contenido del derecho reside, en cambio, en la plenitud de los poderes y la indeterminación de los mismos, en el sentido de que no es una simple suma de facultades concretas sino un poder genérico que permite al propietario hacer con la cosa todo cuanto sea lícito, de manera que todo dentro de los límites de lo lícito debe considerarse permitido al propietario.

Tomando en cuenta que una de las características principales de la propiedad es la exclusividad se puede hacer notar que hay casos especiales, como cuando se ha constituido enfiteusis o usufructo sobre una cosa; el propietario sin perder su carácter de tal, carece no obstante de buena parte de las facultades que le señala la definición de nuestro legislador, es decir, el propietario deja de tener esa exclusividad plena al perder por un lapso determinando el uso y el goce de la propiedad.

Así el derecho de propiedad quedó garantizado en el artículo 115 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y si bien es cierto que el Código Civil Venezolano establece restricciones al derecho de propiedad, la Constitución del 1999, como norma suprema restringe aún más ese derecho, al disponer en lo referido artículo "… la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general". Como se observa, se introduce un nuevo elemento que el Código Civil no contempla en el que la propiedad estará sometida a "las contribuciones", como una de las cargas que debe cumplir el propietario del bien para usar, gozar y disponer del mismo.

En cuanto a la potestad expropiatoria, es refundida en una sola norma junto con el derecho de propiedad: "Sólo por causa de utilidad pública o de interés social y mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización podrá ser declarado la expropiación de cualquier clase de bienes". La inclusión de la expresión "pago oportuno" es compatible con las tendencias

modernas en el derecho comparado que predican la necesidad de que el pago, además de ser justo, se produzca en forma inmediata. De allí que la efectividad de estas normas dependerá del establecimiento de medios de protección de la propiedad que funcionen adecuadamente y sean capaces de proveer a los titulares del derecho de una tutela rápida y eficaz para la preservación de su derecho.

En relación con esto, es conveniente destacar que la disposición constitucional protege el derecho de propiedad y mantiene vigente la disposición contenida en el artículo 545 del Código Civil, agregando las contribuciones que no son más que obligaciones que tiene el ciudadano con su comunidad y municipio, entendiéndose éstas las cargas tributarias que debe cancelar con ocasión a la propiedad.

En este sentido, es conveniente resaltar algunas disposiciones contenidas en la Ley de Expropiación por causa de utilidad pública o social, el cual dispone en su artículo 2, lo siguiente: "La expropiación es una institución de Derecho Público, mediante la cual el Estado actúa en beneficio de una causa de utilidad publica o de interés social, con la finalidad de obtener la transferencia forzosa del derecho de propiedad o algún otro derecho de los particulares, a su patrimonio, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización".

El Decreto de Expropiación consiste en la declaración de que la ejecución de una obra requiere la adquisición forzosa de la totalidad de un bien o varios bienes, o de parte de los mismos. Dicha declaración le corresponderá en el orden nacional, al Presidente de la República, en el orden estadal al Gobernador, y en los municipios a los Alcaldes. El Decreto de Expropiación requerirá la previa declaratoria de utilidad pública de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 14 de esta Ley.

Se exceptúan de la formalidad de declaratoria previa de utilidad pública las construcciones de ferrocarriles, carreteras, autopistas, sistemas de transporte subterráneo o superficial, caminos, edificaciones educativas o deportivas, urbanizaciones obreras, cuarteles, hospitales, cementerios, aeropuertos, helipuertos, los terrenos necesarios para institutos de enseñanza agrícola y pecuaria, las construcciones o ensanche de estaciones inalámbricas o conductores telegráficos; así como los sitios para el establecimiento de los postes, torres y demás accesorios de las líneas conductoras de energía eléctrica; acueductos, canales y puertos; los sistemas de irrigación y conservación de bosques, aguas y cualquiera otra relativa al saneamiento,

ensanche o reforma interior de las poblaciones; la colonización de terrenos incultos. Asimismo, las caídas de agua para instalación de plantas hidroeléctricas y construcciones anexas, únicamente en beneficio de la Republica, de los estados, del Distrito Capital, de los territorios federales y los municipios, con el fin de proveer de fuerza y de alumbrado eléctrico a sus poblaciones.

Se exceptúan igualmente de la declaración previa de utilidad pública las obras comprendidas en los planes reguladores de los estados, del Distrito Capital y de los municipios, o en los planes de acondicionamiento o modernización de otras ciudades o agrupaciones urbanas, siempre que se elaboren y aprueben previamente por las autoridades competentes, limitándose las afectaciones a lo estrictamente necesario, salvo lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ley.

Otro instrumento legal que limita el derecho de propiedad, lo constituye **el Decreto con rango valor y fuerza de ley especial de regularización integral de la tenencia de la tierra de los asentamientos urbanos o periurbanos,**según Decreto Nº 8.198 del 05 de mayo de 2011.

Al entrar en vigencia este Decreto ley persigue como su objeto principal *regular el proceso de la tenencia de la tierra en posesión de la población en los asentamientos urbanos o periurbanos consolidados, para el debido otorgamiento de los títulos de adjudicación en propiedad de las tierras públicas y privadas, con el fin de contribuir a la satisfacción progresiva del derecho humano a la tierra a una vivienda digna y su hábitat sustentable y sostenible*.

Este Decreto Ley declara de utilidad pública e interés social las tierras urbanas o periurbanas ubicadas dentro de las poligonales que definen los asentamientos urbanos consolidados.

Asimismo, en su artículo 6º, promueve la participación protagónica, cooperación activa, democrática, deliberante, autogestionarla, corresponsable y organizada de todas las familias que habitan en los asentamientos urbanos o periurbanos, fortaleciendo el poder popular a través de los Comité de Tierras Urbanas, integrándose una vez constituidos a los Consejos Comunales; asumiendo el trabajo voluntario en el proceso de regularización, ratificando el compromiso de vida comunitaria, la contribución a la satisfacción progresiva del derecho a la tierra, vivienda y hábitat, la transformación integral de su entorno y la inserción de su asentamiento a la trama urbana.

Se crea el Instituto Nacional de Tierras Urbanas, el cual tiene como objetivo servir como ente ejecutor de las políticas públicas, dirigidas a la satisfacción del derecho a la tierra urbana en los asentamientos urbanos o periurbanos mediante:

1. La regularización y adjudicación integral de la tenencia de la tierra en los asentamientos urbanos o periurbanos consolidados.

2. El acceso de las familias a las tierras urbanas o periurbanas da las cuales no son propietarios y donde están construidas sus viviendas.

3 Otras iniciativas que en materia de tierras urbanas o periurbanas que apruebe el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Y dentro de su artículado más relevantes se dispone en el artículo 11º, la Constitución del Comité de Tierra Urbana, el cual estable …"En cada comunidad, urbanización o sector donde esté consolidado un asentamiento urbano o periurbano, deberá constituirse un Comité de Tierras Urbanas de origen común y con una extensión físico-espacial no mayor de cuatrocientas (400) viviendas"...

Otras Leyes que merecen la atención por haber sido aprobadas en los últimos años, y que se encuentran vinculados al derecho de Propiedad son:

- Ley para la regularización y control de los arrendamientos de viviendas, de fecha 12-11-2011, Gaceta Oficial Extraordinaria No. 6.053.
- Reglamento de la Ley para la regularización y control de los arrendamientos de viviendas, Decreto 8.587, de fecha 14-11-2011, Gaceta Oficial Extraordinaria No. 39.799.
- Decreto con rango, valor y fuerza de la Ley Contra el desalojo y la Desocupación arbitraria de vivienda, Decreto N° 8.190, de fecha 6 de Mayo de 2011, Gaceta Oficial Nº 39.668.
- Decreto con rango, valor y fuerza de la Ley Orgánica de emergencia para terrenos y vivienda, de fecha 29-01-2011, Gaceta Oficial Nº Extraordinario 6018.
- Ley de Expropiación por causa d eutilidad pública o social, de fecha 1-07-2002, Gaceta Oficial No. 37.475.
- Ley de Tierras Urbanas, de fecha 21-10-2009, Gaceta Oficial extraordinaria No. 5.933.

Igualmente limita el derecho de propiedad la **Ley para la regularización y**

control de los arrendamientos de viviendas, que se estudiará ampliamente en la cátedra de Procedimientos Especiales en materia de Derecho Inquilinario.

Este instrumento legal de recién data, tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; en el marco de la novedosa legislación y Política Nacional de Vivienda y Hábitat, según su propósito promueve relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado democrático y social, de derecho y de justicia, hecho que actualmente es contradictorio, por cuanto existe una alta disminución en la oferta para alquileres, por cuanto los propietarios no siente seguridad jurídica al arrendar su propiedad.

Asimismo, establece la Ley un carácter estratégico, en el marco de la garantía integral y efectiva del derecho a la vivienda adecuada y un hábitat digno, y se declara de interés público general, social y colectivo toda materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, pensión, habitación o residencia; cuestión ésta, que ha preocupado mucho a quienes han adquirido sus inmuebles sin fines mercantilista, sino todo lo contrario, en el caso de utilizar sus prestaciones sociales como inversión, con fines de asegurar la vejez, adquirieron bienes inmuebles para arrendamientos, esto es algo que debe analizarse en profundidad para no vulnerar el derecho a la propiedad.

Otro hecho preocupante es la disposición contenida en el parágrafo único del artículo 4 de la Ley, que dispone:

> Parágrafo único. La vivienda desocupada es contraria al interés social e implica una contribución tributaria especial para los propietarios, que será establecida por ley y determinada por el órgano encargado de velar por su cumplimiento, como medida para promover el arrendamiento de viviendas desocupadas que no se ofrezcan en venta, atendiendo a las necesidades sociales en la materia. Se promoverá, igualmente, la liberación de cargas tributarias sobre la propiedad de inmuebles que sean arrendados como parte de las políticas de estímulo.

Merece destacar la **Ley Orgánica de Emergencia Para Terrenos y Viviendas.** (de fecha 29-01-2011, Gaceta Oficial Nº Extraordinario 6018)

La Ley tiene por objeto enfrentar la grave crisis de vivienda que sufre la población venezolana, acentuada por las intensas lluvias del pasado mes de diciembre. La norma va dirigida prioritariamente a: Familias que se encuentren en riesgo vital, que no posean vivienda propia, y Parejas de jóvenes que estén fundando familia. Al respecto, el Ejecutivo Nacional tiene entre sus facultades: Asignar terrenos y entregar viviendas a favor de grupos familiares que estén en riesgo vital, sin recursos y que no posean vivienda o

parejas de jóvenes. Esta Ley dispone que los beneficiarios amparados por esta norma, deberán abstenerse de vender, donar, alquilar, ceder o constituir hipoteca sobre el bien adjudicado. Esta particularidad tiene mucha relevancia jurídica en cuanto al derecho de propiedad, tomando en cuenta que el particular adquirió vivienda según lo dispone la carta magna, entonces nos preguntamos ¿Cuál sería la disposición legal de su prohibición que se encuentre por encima de nuestra Constitución?, ¿Cuál será la razón para no vender,, donar, alquilar, ceder ……., al menos que el Estado venezolano le haya concedido la vivienda solo para uso, y goce, más no disposición, pues se estarían violentando ese derecho consagrado en el artículo 115.

De igual manera, esta Ley consagra…" Queda afectado el uso de las tierras públicas y privadas aptas para la construcción de viviendas que estén: Ociosas, Abandonadas, Subutilizadas, o tengan un uso inadecuado como: Inmuebles propiedad de la República, Terrenos baldíos propiedad de la República, Terrenos públicos estadales, Terrenos municipales propios o ejidos, Terrenos privados e inmuebles no residenciales privados que estén ociosos, abandonados, subutilizados o tengan un uso inadecuado. Sin embargo, es de observar que siempre quedan afectados los terrenos privados, a pesar de estar habitados, ocupados, utilizados y siempre tienen uso adecuado conforme a la solicitud ante el Concejo municipal, según opiniones de los afectados, que deben ser analizados por su vinculación directa al tema estudiado.

Por otra parte, **La Ley de Tierras Urbanas** (21-10-2009. Gaceta Oficial Extraordinaria N°. 5.933), dispone como objeto regular el proceso de la tenencia de la tierra en posesión de la población en los asentamientos urbanos o periurbanos consolidados, para el debido otorgamiento de los títulos de adjudicación en propiedad de las tierras públicas y privadas, con el fin de contribuir a la satisfacción progresiva del derecho humano a la tierra a una vivienda digna y su hábitat sustentable y sostenible.

Aquí solo se destaca la Adjudicación en propiedad, valdría la pena revisar los fundamentos dispuestos en el documento, para visualizar las condiciones de la adjudicación, y constatar si existe uso, goce y disposición, de lo contrario solo se concedería uso y goce sin disposición, no sería como tal el derecho, sino por el contrario sería parecido a la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, que solo establece la adjudicación con la condición de aprovechamiento de la tierras, para su producción. Sin embargo el artículo 3 establece una garantía para aquellos que ameriten un tratamiento especial,

siendo sus habitantes poseedores de la tierra y no se les ha reconocido su derecho a obtener los respectivos títulos de adjudicación en propiedad, aquí tendrían la posibilidad de obtener su legitimidad de propietario y esto es relevante para aquellos que por diversas circunstancias aún no lo posean.

La ley de tierras y desarrollo agrario

La relevancia jurídica del derecho de propiedad en la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, publicada en la Gaceta Oficial Nº 37.323, de fecha 13 de noviembre del 2001, y la reforma parcial de la Ley en Gaceta Oficial No. 5.991, de fecha 29 de julio de 2010, es conveniente destacar los aspectos mas relevantes que han sido reformados, como lo establecido en el artículo 1, el cual quedó modificado de la siguiente manera:

”La presente Ley tiene por objeto establecer las bases del desarrollo rural integral y sustentable; entendido éste como el medio fundamental para el desarrollo humano y crecimiento económico del sector agrario dentro de una justa distribución de la riqueza y una planificación estratégica, democrática y participativa, eliminando el latifundio y la tercerización como sistemas contrarios a la justicia, la igualdad, al interés general y a la paz social en el campo, asegurando la biodiversidad, la seguridad agroalimentaria y la vigencia efectiva de los derechos de protección ambiental y agroalimentario de la presente y futuras generaciones”.

Igualmente, se modifica el artículo 2, en la forma siguiente:

“Con el objeto de establecer las bases del desarrollo rural sustentable, a los efectos de la presente Ley, queda afectado el uso de todas las tierras públicas y privadas con vocación de USO agrícola. Dicha afectación queda sujeta al siguiente régimen:

l. Tierras pertenecientes al Instituto Nacional de Tierras (INTI): Serán sometidas a un promedio de ocupación y al estudio, atendiendo. a un conjunto de factores determinantes tales como:

a. Plan Nacional de Producción Agroalimentaria.

b. Capacidad de trabajo del usuario.

c. Densidad de población local apta para el trabajo agrario.

d. Condiciones agrológicas de la tierra.

e. Rubros preferenciales de producción.

f. Extensión general de tierras existentes en la zona sujeta al promedio de

ocupación.

g. Áreas de reserva y protección de recursos naturales necesarias en la zona.

h. Condiciones de infraestructura existente.

i. Riesgos previsibles en la zona.

j. Los demás parámetros técnicos para el establecimiento del promedio de ocupación que se desarrollen en el Reglamento de la presente Ley y en otros instrumentos normativos.

2. **Tierras propiedad de la República:** Quedan sujetas al mismo régimen establecido para las tierras propiedad del Instituto Nacional de Tierras (INTI).

3. Tierras baldías: Serán objeto de planes especiales de desarrollo socio-económico dentro de un esquema efectivo de producción, garantizando la biodiversidad de los recursos existentes.

4. Tierras baldías en jurisdicción de los estados y municipios: Su administración por parte de los entes correspondientes, queda sometida al régimen de la presente Ley.

5. Corresponde a los estados y municipios el establecimiento de la seguridad agroalimentaria de su respectiva jurisdicción en coordinación con los planes nacionales.

A los efectos de planificar el uso de las tierras cuya administración les corresponda, se tomará como base las necesidades agroalimentarias de los centros urbanos cercanos, considerando su población actual y la necesidad progresiva de sustento de las generaciones futuras. En la elaboración de dichos planes, los estados y los municipios asegurarán la producción básica de los rubros alimenticios fundamentales.

En caso de que las tierras rurales de un estado o municipio, por razones agrológicas, carezcan de condiciones para producir los rubros básicos para la seguridad agroalimentaria de las poblaciones que se hallen bajo su jurisdicción, se establecerá ‘un acuerdo de intercambio y distribución con otros municipios o estados, por medio de sus órganos competentes.

Cuando los estados o municipios incumplan con el mandato previsto en este artículo, el Ejecutivo Nacional asumirá su cumplimiento. Tierras privadas: Quedan sujetas al cumplimiento de la función social de la seguridad agroalimentaria de la Nación. En tal sentido, deben someter su

actividad a las necesidades de producción de rubros alimentarios de acuerdo con los planes de seguridad agroalimentaria establecidos por.el Ejecutivo Nacional.

Por otra parte, es menester establecer una distinción con respecto a las tierras propiedad del Estado y a las tierras que son propiedad privada. En este sentido debemos señalar que las tierras propiedad del Estado que se encuentren improductivas podrán ser otorgadas en adjudicación a aquellos sujetos dedicados a la actividad agraria rural que demuestren aptitud para transformarlas en fundos productivos.

Se modifica el artículo 7, en la forma siguiente:

Artículo 7. A los efectos de la presente Ley, se entiende por latifundio toda aquella tenencia de tierras ociosas o incultas, en extensiones mayores al promedio de ocupación de la región en la cual se encuentran ubicadas, en el marco de un régimen contrario a la solidaridad social. Se determinará la existencia de un latifundio, cuando señalada su vocación de uso, así como su extensión territorial, se evidencie un rendimiento idóneo menor a 80%. El rendimiento idóneo se calculará de acuerdo con los parámetros previstos en el Título III de la presente Ley.

Así mismo, se incorpora la tercerización entendida como …"toda forma de aprovechamiento de la tierra con vocación agrícola mediante el otorgamiento a un tercero del derecho de usufructo sobre ésta o el mandato de trabajarla, bien sea a través de la constitución de sociedades, arrendamientos, comodatos, cesión de derechos, medianería, aparcería, usufructo o, en general, cualesquiera formas o negocios jurídicos, onerosos o no, con los cuales el propietario de la tierra efectúa su aprovechamiento con la intermediación de un tercero, o lo delega en él…."

No están comprendidos dentro de la definición establecida en el aparte anterior los contratos celebrados con el objeto de realizar obras de infraestructura, mecanización de suelos, nivelación, riego, extracción, fumigación y cualquier otra actividad que sólo pretenda incorporar, reparar o mejorar las condiciones de agrosoporte productivo de las tierras.

Quedando el latifundio, así como la tercerización, …"como mecanismos contrarios a los valores y principios del desarrollo agrario nacional y, por tanto, contrarios al espíritu, propósito y razón de la presente Ley…"

En consecuencia, entendida la tercerización legal como la decisión de un propietario de arrendar sus tierras para que otra persona las trabaje dándole

el derecho a aprovechar los frutos de este trabajo y obteniendo el propietario un beneficio por ello. Eliminar la tercerización en el campo, elimina también el derecho del propietario de disponer de sus bienes como lo desee, concepto contenido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en su artículo 115 que establece “se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes”.

La reforma a la legislación agraria introduce el “principio según el cual la tierra es para quien la trabaja” y solicita a los jueces competentes proteger este principio. Basado en este concepto son sujetos preferenciales de la adjudicación de tierras “los campesinos y campesinas venezolanos y venezolanas que hubieren permanecido por un período ininterrumpido superior a tres (3) años trabajando tierras privadas, bajo alguna forma de tercerización, cuando éstas fueren expropiadas por el Instituto Nacional de Tierras conforme al procedimiento previsto en la presente ley”.

Se modifica el artículo 12, en la forma siguiente:

Artículo 12. Se reconoce el derecho a la adjudicación de tierras a toda persona apta para el trabajo agrícola, en los casos y formas establecidos en esta Ley. Las tierras propiedad del Instituto Nacional de Tierras (INTI) con vocación de uso agrícola, pueden ser objeto de adjudicación, a través de la cual se otorga al campesino o campesina el derecho de propiedad agraria. En ejercicio de ese derecho, el campesino o campesina podrá usar, gozar y percibir los frutos de la tierra. El derecho de propiedad agraria se transfiere por herencia a los sucesores legales, pero no puede ser objeto de enajenación alguna.

Se modifica el artículo 13, de la forma siguiente:

Artículo 13. Son sujetos beneficiarios del régimen establecido en esta Ley, todos los venezolanos y venezolanas que hayan optado por el trabajo rural y, especialmente, la producción agraria como oficio u ocupación principal.

La garantía de permanencia, el rescate de tierras y la expropiación agraria contenidas en la presente ley, deben procurar preferentemente el beneficio de los campesinos y campesinas que tengan la voluntad y la disposición para la producción agrícola en armonía con los planes y programas agrarios del Ejecutivo Nacional, en atención a la función social de la tierra con vocación agrícola y al principio socialista según el cual la tierra es para quien la trabaja.

Se modifica el artículo 14, en la forma siguiente:

Artículo 14. Son sujetos beneficiarios preferenciales de adjudicación, de acuerdo con los términos de la presente Ley, las ciudadanas que sean cabeza de familia que se comprometan a trabajar una parcela para manutención de su grupo familiar e incorporación al desarrollo de la Nación. A las ciudadanas dedicadas a la producción agrícola se les garantizará subsidio especial alimentario pre y postnatal por parte del Instituto de Desarrollo Rural.

Son también sujetos preferenciales de adjudicación, los campesinos y campesinas que hubieren permanecido por un período ininterrumpido superior a tres (03) años trabajando tierras privadas ajenas, bajo alguna forma de tercerización, respecto de las tierras privadas objeto de su trabajo, cuando éstas fueren expropiadas por el Instituto Nacional de Tierras conforme al procedimiento previsto en la presente Ley.

Se crea un nuevo artículo correspondiéndole el número 152, referente a la revocatoria de la adjudicación, en la forma siguiente:

Artículo 152. Los procedimientos para la revocatoria de las garantías, derechos y demás beneficios otorgados por el Instituto Nacional de Tierras conforme a la presente Ley, así como el acto mediante el cual se declare la simulación o fraude de tercerización, observarán lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente.

La reforma a la Ley de Tierras y Desarrollo Rural, aprobada por el Parlamento, modifica el concepto de propiedad y establece cambios a la forma de trabajar el campo. El artículo 1 de la ley elimina la "tercerización" por considerarla contraria a la paz social en el campo. Explica que la tercerización es la forma de aprovechamiento de la tierra "mediante el otorgamiento a un tercero del derecho de usufructo sobre ésta" o el mandato de trabajarla, a través de un contrato, con el cual "el propietario de la tierra efectúa su aprovechamiento con la intermediación de un tercero, o lo delega en él".

Igualmente, se establece en el parágrafo quinto del artículo 17 de la ley, que "una vez otorgada la garantía de permanencia a favor del solicitante, con fundamento en el numeral cuarto, cesarán los efectos de las sociedades, contratos o negocios jurídicos celebrados con el legítimo propietario de la tierra privada, el cual perderá todo derecho a los frutos, utilidades o beneficios del trabajo de dicha tierra por parte del beneficiario de la garantía de permanencia".

La transferencia de la propiedad agraria también es regulada, y dispone que "los registradores y notarios exigirán las autorizaciones previstas en esta ley, y no podrá protocolizarse, reconocerse o autenticarse por ante notaría u oficina subalterna de registro alguna, sin la debida autorización del Instituto Nacional de Tierras, ningún acto de transferencia de la propiedad o gravamen de tierras con vocación agrícola o bienhechurías fomentadas en dichas tierras, o mediante los cuales se efectúe la constitución de sociedades, celebración de contratos de arrendamiento, comodato (...), que impliquen el aprovechamiento de predios rurales con vocación agrícola de forma indirecta".

Es aquí, donde se desprende que el derecho de propiedad se encuentra sujeto al efectivo cumplimiento de la función social específica que el ordenamiento jurídico le atribuya, que en armonía con las disposiciones del artículo 115 de nuestra carta magna, y la reforma de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, somete el derecho de propiedad a un interés social, considerado valor fundamental, que viene a ser productividad de las tierras con vocación agraria, estableciendo el ejercicio de ese derecho, el campesino o campesina podrá usar, gozar y percibir los frutos de la tierra. Y consagra que el derecho de propiedad agraria se transfiere por herencia a los sucesores legales, pero no puede ser objeto de enajenación alguna.

De tal manera que puedo concluir, partiendo de la conceptualización del derecho de propiedad consagrado en el artículo 545 del Código Civil se infiere en la reforma de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario no establece de manera clara el derecho de propiedad en virtud de enunciarse al principio una adjudicación que puede ser revocada cuando no se produzca la tierra adjudicada, lo que hace presumir que realmente ese derecho de usar, gozar y disponer de la cosa de manera exclusiva no existe como tal en la reforma de este instrumento legal.

Por ende, pareciera que tal derecho sólo existe en la medida de la producción agrícola mientras detente la cosa a producir, estableciéndose en forma de ocupación provisional o bajo condición, o sea bajo la autorización de ocupación de una carta agraria adjudicada por el Instituto Nacional de Tierras, sin embargo existe una contrariedad cuando se dispone la transmisión por derecho sucesoral y tal transmisión sólo existe cuando hay legitimidad de la propiedad, de allí, que asumo tal fundamentación, después de analizar los diversos enfoques en cuanto al derecho de propiedad.

Comentario de la autora: En sí, puede concluirse que este novísimo

instrumento legal, realmente no establece derecho de propiedad, sino por el contrario, el derecho a ser adjudicatario de una parcela para producción agraria, derecho de usufructuario de una parcela para producción agraria, así como los bienes destinados a estructuración del fundo con fines productivos, establece el derecho de uso y goce a través del derecho de adjudicación constituida por la carta agraria, siempre y cuando la trabaje y produzca la tierra, pues es la condición para la adjudicación de la tierra que sea productiva, de lo contrario el Instituto Nacional de Tierras podrá **revocar** la adjudicación otorgada.

Cuando el adjudicatario no haya cumplido con el compromiso de trabajo de la tierra, sin embargo existe una disposición que es la transmisión del derecho sucesoral en caso de que el causante tenga la adjudicación de la tierra, característica determinante del derecho de propiedad, pero es una innovación que trae consigo la Ley, que a pesar de que no constituye derecho de propiedad, se puede transmitir por derecho sucesoral, por tal razón considero que la finalidad de la ley es precisamente mantener la vocación agraria a los familiares para que sea transmitida la tierra y se continúe con la producción agrícola del causante.

Ley de Zonas Costeras

En la Ley de Zonas Costeras, la disposición que hace referencia al derecho de **propiedad**, es el artículo 9, el cual establece:

> "Son del dominio público de la República, sin perjuicio de los derechos legalmente adquiridos por los particulares, todo el espacio acuático adyacente a las zonas costeras y la franja terrestre comprendida desde la línea de más alta marea hasta una distancia no menor de ochenta (80) metros, medidos perpendicularmente desde la proyección vertical de esa línea, hacia tierra, en el caso de las costas marinas. En los lagos y ríos la franja terrestre sobre la cual ejerce el dominio público, la determinará la ley y los desarrollará en el Plan de Ordenación y gestión integrada de las zonas costeras".

Este artículo señala expresamente aquellos espacios que son propiedad del Estado dentro de las zonas costeras y a la vez, hace la salvedad sobre los derechos legalmente adquiridos por los particulares que ejercen su derecho de propiedad privada sobre bienes que se encuentren dentro de estas zonas, con anterioridad a la entrada en vigencia de la citada ley; y en este sentido, aquellas personas que demuestren su legítima propiedad, tienen el derecho que les consagra la ley, de usar, gozar y disponer dichos bienes, de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas en la ley; conservando los caracteres de exclusividad, perpetuidad e irrenunciabilidad.

Ahora bien, en cuanto al dominio que ejerce el Estado sobre el espacio

acuático adyacente a las zonas costeras y la franja terrestre comprendida desde la línea de más alta marea hasta una distancia no menor de ochenta (80) metros, medidos perpendicularmente desde la proyección vertical de esa línea, hacia tierra, en el caso de las costas marinas y sobre la franja terrestre de los lagos y ríos no menor de ochenta (80) metros, cuya conservación y protección es el motivo fundamental para la promulgación de la Ley de Zonas Costeras.

Dicho instrumento establece en su artículo 8, lo siguiente: “Se declara de utilidad pública e interés social la conservación y aprovechamiento sustentable de las zonas costeras”. Lo que quiere decir que la propiedad privada, aun cuando se le han reconocido sus derechos, en virtud de esta declaratoria expresa, no libra a sus legítimos propietarios a ser expropiados de sus bienes por causa de utilidad pública e interés social, principio que rige a la propiedad en general, tal como se establece en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en su artículo 115, concatenado con el artículo 547 del Código Civil Venezolano.

La Ley de Pesca y Acuacultura

En dicho instrumento legal queda ampliamente definido que los recursos hidrobiológicos le pertenecen al Estado Venezolano y solo se le permite a los particulares ejercer la pesca, la acuacultura y actividades conexas siempre y cuando obtenga la debida autorización.

Artículo 12: Son propiedad del Estado los recursos hidrobiológicos que se encuentran permanente u ocasionalmente en el territorio nacional, y en las áreas bajo la soberanía de la República Bolivariana de Venezuela, así como la diversidad biológica y genética de los mismos.

Artículo 9: A los efectos de este decreto ley se definen como: Recursos Hidrológicos: todos aquellos organismos animales o vegetales, cuyo ciclos de vida se desarrolla integra o parcialmente en el espacio acuático definido como ámbito de aplicación de este decreto ley, exceptuando los reptiles, mamíferos.

Análisis de la autora: El mencionado artículo tiene que ver con los bienes de dominio público de la nación, como son las aguas, lagos, mares, insustituibles para la vida y el desarrollo. Así como también todos aquellos animales en este caso los recursos hidrobiológicos o todos los animales acuáticos. Los bienes del Estado mencionados anteriormente como mar y aguas están definidos en los artículos 12 y 304 de la Constitución de la

República Bolivariana de Venezuela.

En el **artículo 15** queda ampliamente determinado que los recursos hidrobiológicos obtenidos mediante el régimen de autorizaciones para ejercer la pesca, la acuacultura y actividades conexas establecidas en este Decreto Ley, serán propiedad de la persona natural o jurídica que legítimamente los hubiere obtenido, salvo los recursos genéticos que sean expresamente protegidos por el Estado.

Y el artículo 16 dispone que la explotación de los recursos hidrobiológicos en los espacios acuáticos bajo soberanía o jurisdicción de la República Bolivariana de Venezuela, solo podrá ser realizada por personas jurídicas legalmente constituidas, venezolanas o extranjeras domiciliadas en el país.

De igual manera, considero que el artículo 15 y 16 del referido decreto está íntimamente vinculado con el derecho a la propiedad "...el producto del trabajo de una persona natural o jurídica será propiedad suya".

DECRETOS DE ZONAS DE SEGURIDAD

Antecedentes

Como antecedentes, tenemos que las zonas de seguridad de Venezuela derivan de la Ley de 1975, de España, la cual señala que en la zona militar de costas y fronteras se podrán ejecutar obras de cualquier naturaleza, exceptuando los caminos, carreteras, aeródromos, ferrocarriles, que por sus características debían ser aprobadas por el Ministerio del Ejército, por razones de defensa nacional. Se exigía la autorización al Gobierno para la adquisición por personas jurídicas de fincas rústicas.

En nuestro país uno de los decretos que se fundamentó en la Ley 8 de España fue el Decreto 1100 del 14 de mayo de 1986 dictado por el entonces presidente de la República, Jaime Lusinchi y que aun se encuentra vigente, es el referido al Reglamento Parcial número 2 de la Ley Orgánica de Seguridad y Defensa sobre las Zonas de Seguridad.

En función de esto, la República Bolivariana de Venezuela define como Zonas de Seguridad: un área bajo régimen especial, mejor conocida como ABRAE (nombre que asume una vez decretada la zona de seguridad), entendiéndose como aquellas áreas del territorio que se encuentran sometidas a un régimen especial de manejo, conforme a leyes especiales; principalmente:

- Ley Orgánica de Seguridad de la Nación

- Ley Orgánica para la Ordenación del Territorio.

La aplicación de zonas de seguridad en el mundo se remonta a la segunda guerra mundial, cuando determinados espacios geográficos de los países en conflicto eran demarcados *Zonas de Seguridad*, se entendían que estaban bajo protección y vigilancia especial o policial. Sin embargo, en la actualidad existen muchos lugares que de acuerdo a su uso e importancia pueden ser demarcadas "zonas de seguridad"; otros que por su utilidad e importancia para la nación tácitamente lo son y otros que por su actividad (cuarteles militares, bases áreas, navales, puertos, cuarteles de policía, empresas básicas del Estado, etc.) lo son intrínsecamente.

Con base a esta premisa de uso funcional y demarcación, tenemos que todos los cuarteles, bases, instalaciones militares e industriales básicas del estado tienen un área o zona de seguridad predeterminada, según el terreno de ubicación y la titularidad del Estado sobre este.

Por lo tanto, es un hecho redundante de demarcación mediante Decreto con Rango y Fuerza de Ley por parte del Ejecutivo Nacional, estableciendo, como zonas de seguridad los espacios circundantes a las instalaciones militares y empresas del Estado citadas en los decretos aparecidos en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela de fecha 18 de septiembre del 2002, Nº 37.530.

Venezuela tiene 107 zonas de seguridad, de las cuales el Ejecutivo Nacional decretó ocho nuevas zonas de seguridad para el supuesto resguardo de las instalaciones militares:

1. Decreto Nº 1.968, mediante el cual se declara Zona de Seguridad para el Cuartel "**General de Brigada Arturo Sánchez**" un lote de terreno, ubicado en jurisdicción de la parroquia Leoncio Martínez, municipio Sucre, del estado Miranda.

2. Decreto Nº 1.969, mediante el cual se declara Zona de Seguridad el área que circunda la Base Área "**Generalísimo Francisco de Miranda**", un lote de terreno, ubicado en jurisdicción de los municipios Baruta, Chacao y Sucre del estado Miranda.

3. Decreto Nº 1.970, mediante el cual se declara Zona de Seguridad de Fuerte Militar Tiuna, un lote de terreno ubicado en jurisdicción del municipio Libertador del Distrito Capital y municipio Baruta y Guaicaipuro del estado Miranda.

4. Decreto Nº 1.971, mediante el cual se declara Zona de Seguridad la

Comandancia General de la Armada, un lote de terreno ubicado en jurisdicción de la parroquia de San Bernardino, municipio Libertador del Distrito Capital.

5. Decreto Nº 1.972, mediante el cual se declara Zona de Seguridad del **Cuartel General de la Comandancia General de la Guardia Nacional de Venezuela**, un lote de terreno, ubicado en jurisdicción de las parroquias Paraíso y Santa Rosalía del municipio Libertador del Distrito Capital.

6. Decreto Nº 1.973, mediante el cual se declara Zona de Seguridad la **Dirección de Hidrografía y Navegación de la Armada**, un lote de terreno, ubicado en jurisdicción de la parroquia 23 de Enero, municipio Libertador del Distrito Capital.

7. Decreto Nº 1.974, mediante el cual se declara Zona de Seguridad la **Compañía Anónima Venezolana de Televisión,** un lote de terreno ubicado en jurisdicción del municipio Sucre del estado Miranda.

8. Decreto Nº 1.975, mediante el cual se declara Zona de Seguridad el **Servicio Autónomo Radio Nacional de Venezuela**, un lote de terreno ubicado en la jurisdicción de la parroquia El Recreo, municipio Libertador del Distrito Capital.

Posesión

La posesión de las cosas como institución jurídica nació para regular las relaciones de orden material del hombre con las cosas. Por lo general, desde siempre el hombre ha realizado actividades mediante el cual se apropiaba de las cosas, y dada esa trascendencia e importancia, el ordenamiento jurídico regula esta materia.

En este sentido, se nos presenta la propiedad y la posesión como figuras jurídicamente diferente. La propiedad es una situación de derecho, constituye el derecho sobre la cosa. Está fundamentada en el artículo 115 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el artículo 545 del Código Civil. La posesión es una situación de hecho, consagrada en el artículo 771. Es la diferencia entre titularidad y ejercicio del derecho, o sea, entre “ser propietario de una cosa” y el “comportarse como propietario de esa cosa”.

Definición

Ripert y Boulanger, citado por Arturo Valencia (1988) definen la posesión como "el ejercicio sobre una cosa de un poder de hecho, que, en su manifestación exterior, y al mismo tiempo, según la intención del poseedor, corresponde al ejercicio de un derecho".

Por su parte Aburrí, Rau y Bartin, consideran que la posesión representa "un estado o relación de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual y exclusiva de ejercer sobre una cosa actos materiales de uso, goce o de y transformación".

El Código Civil dispone, en su artículo 771, que la posesión "es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho que ejercemos por nosotros mismos, o por medio de otra persona que define la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre".

Naturaleza Jurídica

La palabra posesión ha sido utilizada por las diversas legislaciones en tres sentidos:

1. La posesión como señorío de hecho sobre la cosa.

2. La posesión como hecho, del cual el ordenamiento jurídico hace derivar consecuencias.

3. La posesión como conjunto de derechos derivados del señorío sobre la cosa o del hecho mismo.

Ha sido enfocada por tratadistas desde tres corrientes, con enfoques totalmente distintos:

Corriente objetiva: Sostiene que la posesión es un "hecho", el cual está protegido por acciones interdictales.

Corriente jurídica: Argumenta que la posesión no es un simple hecho, sino que es un verdadero "derecho subjetivo"; de allí que sea un interés jurídicamente tutelado, un poder que tiene el sujeto en relación a la cosa.

Corriente mixta: Es la encargada de agrupar las dos corrientes anteriores y ubica a la posesión como un hecho, que pasa a ser regulada y tutelada por el ordenamiento jurídico.

Elementos de la posesión

La posesión está conformada por dos elementos: un elemento material llamado *corpus* y un elemento psicológico llamado *animus.*

Elemento material o *corpus*

Comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para tenerla en forma exclusiva. Este elemento ejercita la función de dar a conocer a los terceros la existencia de la posesión respecto de la cosa que es objeto de ella.

De allí, que el corpus no es simplemente tener la cosa en poder del sujeto, va más allá de tener materialmente la cosa, y se puede afirmar que hay posesión, no sólo cuando la cosa se encuentre en un círculo de disposición del sujeto, sino también, en aquellos casos en que el sujeto no ejerce actualmente acto alguno sobre ella.

Elemento psicológico o *animus*

Este elemento está dado por la conciencia y voluntad de ejercitar el derecho como propio, o sea, basta tener la cosa voluntariamente, sin exigir el hecho de tenerla para sí o para otro, lo que califica Ibering (citado por Valencia, Arturo), como la teoría objetiva de la posesión. Sin embargo, para Saving (citado igualmente por este autor) "para que pueda ser considerada la posesión, debe existir la detentación (corpus) intencional", es decir para ser poseedor no es suficiente tener la cosa, es necesario querer tenerla. Es la intención de ejercer el derecho de propiedad, la cual fue la orientación del Derecho Romano y la llamada teoría subjetiva de la posesión.

Asimismo, dispone cuando una persona tiene de hecho una cosa sin tener la intención de someterla al ejercicio de un derecho real, este hecho toma el nombre de posesión natural o detentación (*possession naturelle o détention*).

Por ello, el animus a se manifiesta de ordinario como declaración explícita del poseedor, aunque bastaría un acto material, siempre que sea unívocamente expresivo de ese animus. Pero la posesión no solo requiere la existencia de una voluntad, sino que además que el poseedor tenga determinada capacidad de obrar, es decir, naturalmente capaz de querer.

Características de la posesión

1. La posesión es un poder de hecho que ejerce el hombre sobre una cosa.

2. La posesión es un poder más simple de vinculación entre una persona y una cosa.

3. La posesión se ejerce por un simple hecho que es la tenencia, mientras la propiedad se ejerce por un título jurídico válido.

4. El hecho posesorio es fuente de consecuencias jurídicas.

5. Debe ser defendida por las llamadas acciones posesorias e interdictales como son el amparo, despojo, obras nuevas y obras viejas.

6. Para la defensa de la posesión, al poseedor le basta con demostrar simplemente la relación material sobre la cosa, mas no debe demostrar la titularidad sobre la misma.

7. La posesión se extingue cuando no continua siendo ejercitada por el poseedor, a diferencia de los derechos reales.

8. La posesión es susceptible de transmisión, tanto por acto entre vivos como por actos mortis causa.

9. La posesión puede ejercerse sobre cosas corporales o incorporales.

TIPOS DE POSESIÓN

1. Según la forma de ejercicio:

1.1. **Posesión inmediata:** Es la posesión ejercida directamente por el poseedor con carácter de dueño. Se refiere a la posesión que se ejerce por sí mismo, ejerciéndose por tanto la actuación posesoria directamente por el poseedor sin la mediación de otros sujetos. La disposición está consagrada en el artículo 771 Código Civil venezolano al establecer que es "la tenencia de una cosa o el goce de un derecho que ejercemos por nosotros mismos".

Esta posesión se adquiere por las formalidades establecidas para adquirir la posesión (*corpus* y *animus*), según el tipo de adquisición, sea esta originaria o derivada.

1.2. Posesión mediata: Está contemplada en el Código Civil al consagrar que esa tenencia de una cosa o el goce de un derecho la ejercemos por medio de otra persona que detiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre.

1.3. Posesión en nombre propio: Todo poseedor debe ser en nombre propio o en nombre ajeno. El poseedor en nombre propio es el que posee una cosa como perteneciente a él. Basta que posea la cosa como si le perteneciera, que su posesión constituya una expresión o representación de dominio.

1.4. Posesión en nombre ajeno: En este caso la persona no es precisamente poseedor, sino que pura y simplemente ejerce la posesión, que se atribuya a otro sujeto. Esta posesión es llamada "posesión precaria", quedando facultado este poseedor para poseer por cierto tiempo y al término de este debe restituir el bien". Aquí, la persona no posee la cosa como si ésta le

perteneciera, sino como si perteneciera a otro.

2. Según la legitimidad:

2.1. Posesión legítima: El Código Civil venezolano establece, en su artículo 772, la figura de la posesión legítima cuando la caracteriza como: continua, no interrumpida pacífica, pública y con la intención de tener la cosa como suya propia. Por ello, la doctrina establece que para hablar de posesión legítima lo primordial es la presencia de los elementos *corpus* y *animus*.

Los requisitos que debe cumplir la posesión legítima son:

Continua: La posesión debe ser ejercida en forma duradera y perseverante. Esta continuidad depende del poseedor, ya que depende del titular puede usar y gozar de la posesión cada vez que lo considere necesario y oportuno.

No interrumpida: Significa que el ejercicio de la posesión no se suspenda, bien sea la interrupción de una tercera persona o por un hecho natural. Si existe una interrupción de la posesión, entonces la persona no poseería. En la interrupción no interviene la voluntad del poseedor, sino que es producto de una causa ajena al poseedor, es decir que la interrupción no se verifica por hecho propio sino que se verifica en virtud de una causa contraria y ajena a la intención del poseedor.

Pacífica: Implica que la posesión debe ser ejercida sin violencia alguna con quietud y paz, en forma aplacada y sosegada por parte del poseedor. La posesión no solo debe ser ejercida de esta manera, sino que además debe ser adquirida de igual forma. Se considera no pacífica la posesión que haya sido inquietada, disputada, violentada, con contradicciones por parte de terceros, tanto con cuestiones de hecho como de derecho.

Pública: La posesión debe ser notoria y manifiesta frente a terceras personas, lo que implica que el ejercicio posesorio debe verificarse siempre a la vista de todos y no de manera deliberadamente oculta o bien en forma clandestina.

No equívoca: No debe permitir duda alguna en relación de quien posee. O sea su "actuación no dé lugar a dudas ni incertidumbres sobre la intención de poseer en nombre propio".

Intención de tener la cosa común suya: Tienen vinculación directa con el requisito anterior, en virtud de requerirse el *animus domini*, o sea el ánimo de poseer la cosa como suya propia y no el simple *animus possidendi* o *animus detentionis,* que sería en verdad el *animus* de la persona que posee a nombre

de otro, o bien una persona que sólo detenta la cosa.

2.2. Posesión ilegítima: Es el ejercicio posesorio que se caracteriza por estar carente de título o la que está fundada en un título nulo, o bien la adquirida de modo insuficiente para crear derechos reales, así como la adquirida de quien no tenía derecho a poseer la cosa o a transmitirla. En el ordenamiento jurídico venezolano no se contempla que debe entenderse por posesión ilegítima.

2.3. Posesión viciosa: No es una posesión ilegítima, sino que es una posesión que tienen algún defecto que impide su consolidación, tanto que afecta la posesión existente o impide su nacimiento. Pude decirse, que constituye la posesión clandestina, la de mala fe, la equivoca y la violenta. Podemos tener como ejemplo la posesión adquirida por un acto de despojo.

3. Según el convencimiento:

3.1. Posesión de buena fe: Cuando existe el poder de hecho que se ejerce sobre un bien con la convicción o creencia por parte del poseedor de que es propietario del bien y de haber adquirido el dominio por los medios autorizados legalmente. En este sentido debe considerarse como buena fe en materia de posesión es bien simple: consiste en la conciencia de adquirirse la posesión por medios legítimos.

3.2. Posesión de mala fe: Dispone la legislación venezolana en su artículo 788 del Código Civil, donde consagra:

Aquel cuya posesión no derive de un justo título capaz de transferir el dominio, es decir, que posee la cosa sin título traslativo de propiedad o constitutivo de derecho real.

Aquel cuya posesión deriva de un justo título cuyos vicios de nulidad conocía el poseedor antes del momento de la adquisición del derecho sobre la cosa.

4. Según el número de poseedores:

4.1. Posesión exclusiva: Constituye una clasificación de la posesión teniendo en cuenta el número de sujetos que intervienen en una relación posesoria, conocida como la concurrencia de posesiones.

4.2. Coposesión: Contempla la posibilidad de que varias personas puedan simultáneamente ser sujetos de una misma posesión. Es una figura jurídica que deriva de la comunidad, pero que existen casos, donde la cuota no es

susceptible de poseerla por ser intangible, pero la cuota en la Coposesión, es simplemente una limitación cuantitativa de las consecuencias de la posesión. De allí, que cada poseedor tendrá una cuota de participación en su coposesión, de acuerdo a como posea a la par de sus demás coposeedores.

5. Según su naturaleza:

5.1. Posesión natural: Este caso se enmarca dentro de la simple detentación o tenedor de una cosa. Aquí estaría ubicada la posesión precaria o en nombre ajeno que es sinónimo de detentación.

5.2. Posesión civil: Es llamada también posesión ordinaria y vienen a ser la posesión desde un punto de vista estrictamente jurídico, dada las consecuencias y efectos jurídicos que produce.

5.3. Posesión civilísima: Se conoce también como la posesión presunta, inmaterial, o ideal, ya que existe por disposición del legislado, indistintamente que la persona tenga o no la tenencia material del bien.

5.4. Adquisición de la posesión: La posesión supone la reunión de sus dos elementos constitutivos: el elemento material, el corpus, poder físico sobre la cosa y el elemento intencional, el animus que es la voluntad de poseer por nuestra cuenta (*animus domini*)

Pérdida de la posesión

1. Pérdida simultánea del *corpus* y el *animus*, cuando:

- El poseedor enajene la cosa poseída, por ende entrega la cosa y se desprende del *animus.*

- El poseedor abandona la cosa poseída, de allí que deja o abandona a su suerte la cosa poseída y se desprende del *animus* porque ya no quiere poseer la cosa o ejercitar ese derecho.

2. Pérdida del *corpus*:

- Cuando una tercera persona se apodera del hecho del bien.

- Cuando el bien se extravía, se pierde, o simplemente escapa materialmente del poder del hecho del poseedor, sin la intervención de ningún tercero.

- Cuando el bien llegare a ser objeto de una expropiación por causa de utilidad pública o social.

- Cuando el bien objeto de la posesión se destruya, ya sea por un hecho de

la naturaleza o imputable a una persona.

3. Pérdida del *animus*:

En este caso debe haber la declaración de voluntad del poseedor de no querer tener más la cosa como suya propia o de no ejercer el derecho.

EFECTOS DE LA POSESIÓN

La situación del poseedor es indudablemente irregular, en cuanto al poseedor está ejerciendo de hecho un derecho que no tiene y que le pertenece a otra persona.

1. Goce del bien: Si la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho, encontramos el primer efecto de la posesión.

2. Transmisión de la posesión: El hecho posesorio es susceptible de ser transmitido, ya sea por actos entre vivos o mortis causa.

3. Presunciones y principios procesales: El legislador ha establecido requisitos específicos para cada tipo de posesión y los medios de prueba para demostrar la posesión de un bien.

- *Presunción de buena fe:* Se encuentra dispuesta en el artículo 789 donde la buena fe se presume siempre; presunción ésta relativa, ya que admite la prueba en contrario, con la particularidad de que quien alega la mala fe deberá probarla.}

- *Presunción de no precariedad:* Existe la presunción a favor del poseedor "se presume siempre que una persona posee por sí misma y a título de propiedad". Por lo tanto para desvirtuar esta presunción el no poseedor deberá demostrar que el poseedor comenzó a poseer en nombre de otra persona. Así como también, el poseedor único debe probar que tiene la posesión, ya que lo ampara la disposición consagrada en el artículo 773 del Código Civil, y este opera a su favor.

- *Presunción de la no interrupción:* Se consagra una presunción para el poseedor actual, en el artículo 779 del Código Civil donde "el poseedor actual que pruebe haber poseído en un tiempo anterior se presume haber poseído durante el tiempo intermedio", presunción esta de carácter relativo ya que puede desvirtuarse probando lo contrario.

- *Presunción* ***iuris tamtum*****:** Las presunciones son de carácter *iuris tamtum* o relativas pueden ser desvirtuadas por el no poseedor y admiten para ello prueba en contrario.

- *Carga de la prueba:* Es conveniente resaltar que en los juicios petitorios la figura del poseedor será la de demandado, por ello la carga de la prueba la soporta la persona no poseedora, quien tendrá que desvirtuar las presunciones antes indicadas.

- *Derecho a seguir poseyendo:* Por ser poseedor, se tiene el derecho, en caso de un juicio, de seguir poseyendo la cosa o gozando del derecho hasta que no sea vencido en ese juicio petitorio.

4. Protección posesoria: La defensa de la posesión específicamente del derecho privado está sustentada en los llamados **interdictos** o acciones posesorias, como son el interdicto de amparo, despojo, obra nueva y obra vieja, las cuales requieren de requisitos específicos para su procedencia y cada uno de ellos tienen sus propios efectos.

Mapas conceptuales del capítulo IV



DERECHO DE PROPIEDAD

La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas en la ley. (Art. 545 C.C.)

Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tienen derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública e interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes (Art. 115 de la C. R.B.V)

Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad ni a permitir que otros hagan uso de ella, sino por causa de utilidad pública o social, mediante juicio contradictorio e indemnización previa.

Características:

1. Absoluto: Titular poder de disposición sobre las cosas, hacer uso de la cosa que más conviene.

2.-Exclusivo: Concede un derecho exclusivo solo a favor del propietario.

3.- Perpetuo: es un derecho que, una vez constituido no tiene plazo fijo, continua hasta que sea transferido.

Atributos:

1.-Facultades de libre disposición

2.-De libre aprovechamiento.

3.- De accesión.

LEY DE TIERRAS –Reforma Parcial 29-7-2010

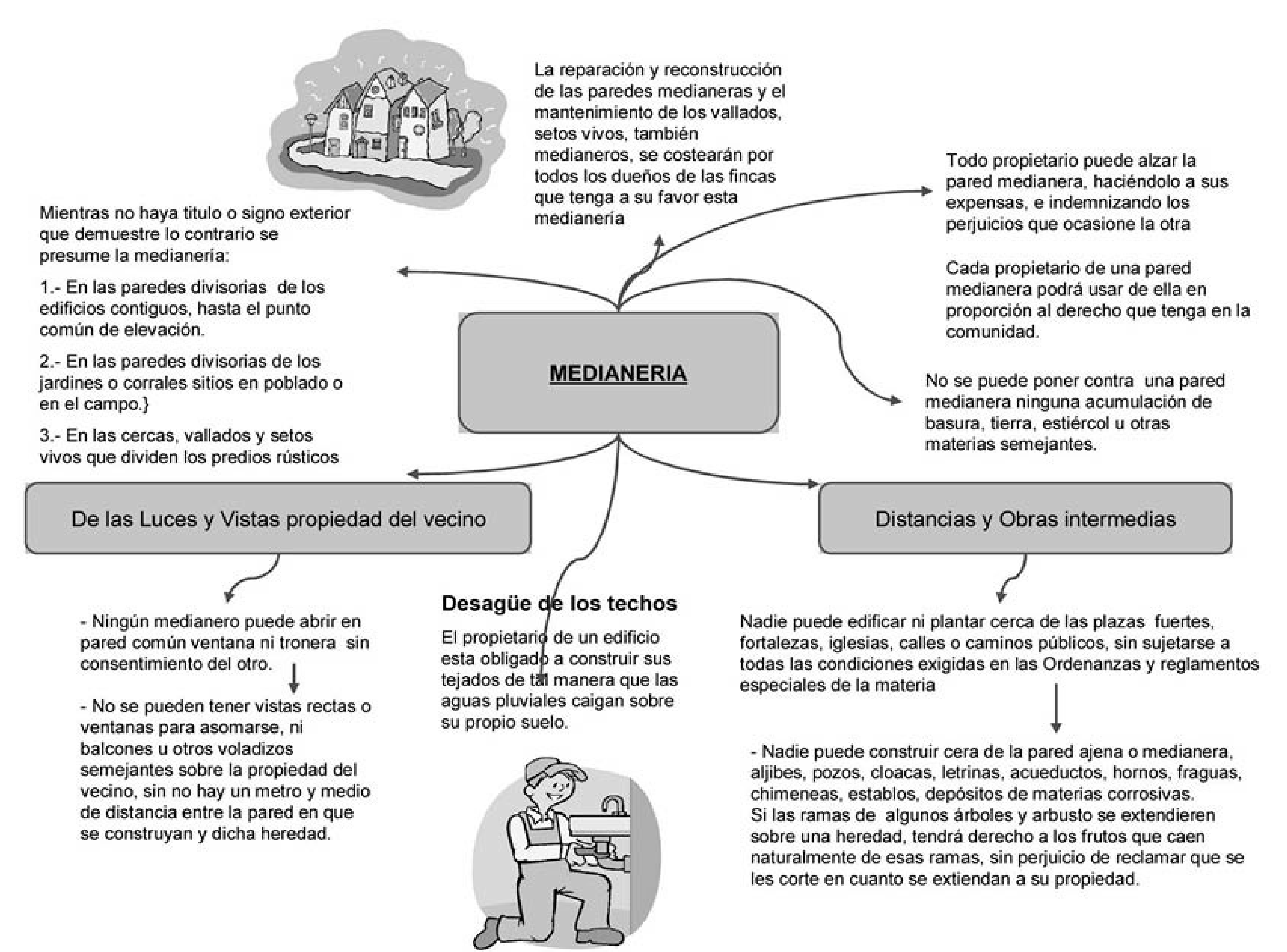
La reforma modifica el concepto de propiedad y establece cambios a la forma de trabajar el campo. El artículo 1 de la ley elimina la "tercerización" por considerarla contraria a la paz social en el campo. La tercerización es la forma de aprovechamiento de la tierra "mediante el otorgamiento a un tercero del derecho de usufructo sobre ésta" o el mandato de trabajarla, a través de un contrato, con el cual "el propietario de la tierra efectúa su aprovechamiento con la intermediación de un tercero, o lo delega en él". Se modifica el artículo 12, en la forma siguiente: Artículo 12. Se reconoce el derecho a la adjudicación de tierras a toda persona apta para el trabajo agrícola Se crea un nuevo artículo el número 152, referente a la revocatoria de la adjudicación.

Ley de Costas: El artículo 9 dispone el derecho de propiedad:"Son de dominio público de la República, sin perjuicio de los derechos legalmente adquiridos por los particulares, todo el espacio acuático adyacente a las zonas costeras y la franja terrestre comprendida desde la línea de más alta marea hasta una distancia no menor de 80 metros.

Ley de Pesca

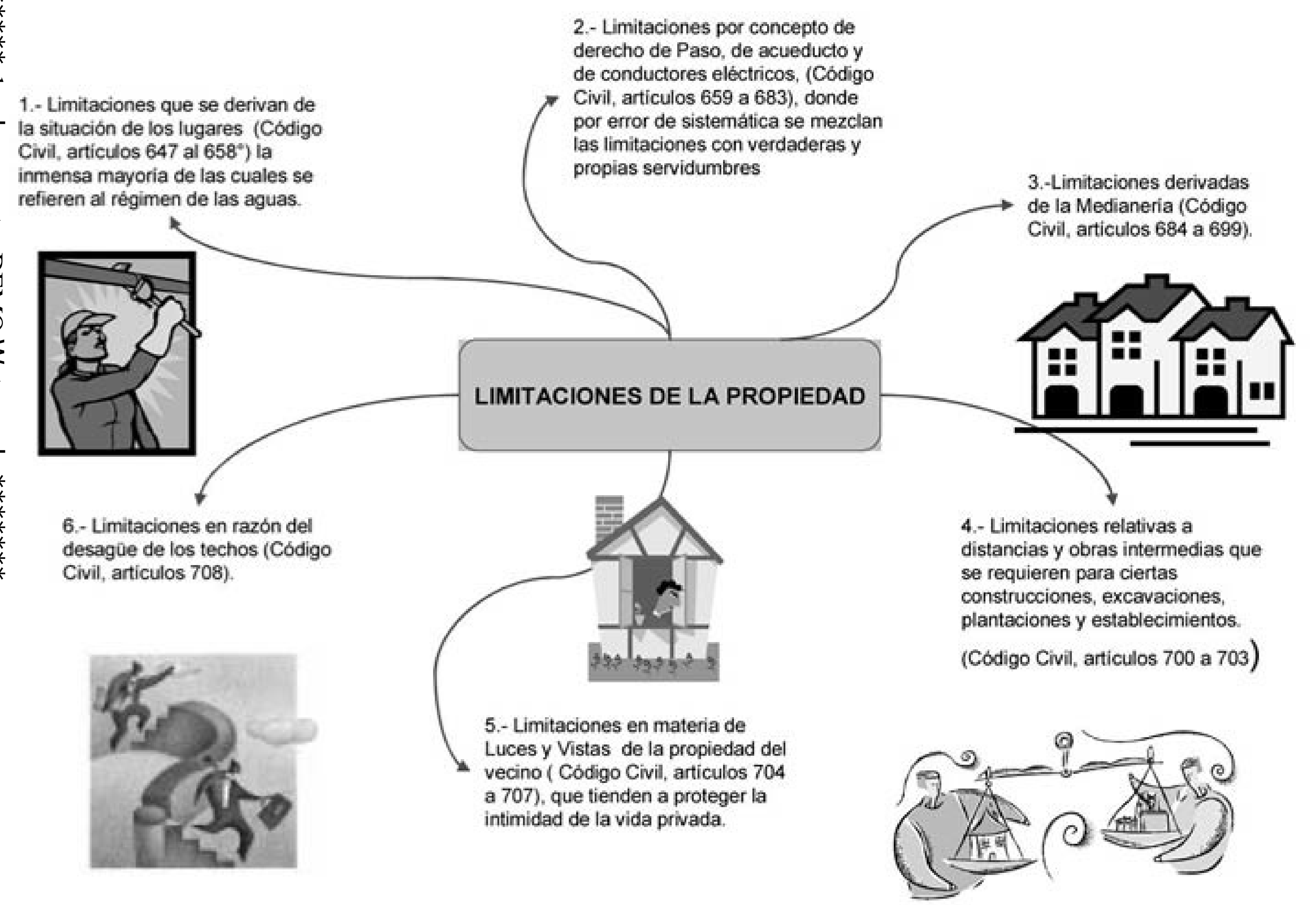
Son Propiedad del estado los recursos hidrobiológicos que se encuentran permanente u ocasionalmente en el territorio nacional, y en las áreas bajo la soberanía de la República Bolivariana de Venezuela, así como la diversidad biológica. Las aguas, lagos, mares son bienes del, insustituibles Para la vida y el desarrollo. Asi como también todo aquellos animales en este caso los peces o todos los animales acuáticos.





MEDIANERIA
Mientras no haya titulo o signo exterior que demuestre lo contrario se presume la medianería:
1.- En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación.
2.- En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitios en poblado o en el campo.}
3.- En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos
La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, también medianeros, se costearán por todos los dueños de las fincas que tenga a su favor esta medianería
Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas, e indemnizando los perjuicios que ocasione la otra
Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la comunidad.
No se puede poner contra una pared medianera ninguna acumulación de basura, tierra, estiércol u otras materias semejantes.
De las Luces y Vistas propiedad del vecino
- Ningún medianero puede abrir en pared común ventana ni tronera sin consentimiento del otro.
- No se pueden tener vistas rectas o ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino, sin no hay un metro y medio de distancia entre la pared en que se construyan y dicha heredad.
Desagüe de los techos
El propietario de un edificio esta obligado a construir sus tejados de tal manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo.
Distancias y Obras intermedias
Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas, iglesias, calles o caminos públicos, sin sujetarse a todas las condiciones exigidas en las Ordenanzas y reglamentos especiales de la materia
- Nadie puede construir cera de la pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas.
Si las ramas de algunos árboles y arbusto se extendieren sobre una heredad, tendrá derecho a los frutos que caen naturalmente de esas ramas, sin perjuicio de reclamar que se les corte en cuanto se extiendan a su propiedad.




LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD
1.- Limitaciones que se derivan de la situación de los lugares (Código Civil, artículos 647 al 658°) la inmensa mayoría de las cuales se refieren al régimen de las aguas.
2.- Limitaciones por concepto de derecho de Paso, de acueducto y de conductores eléctricos, (Código Civil, artículos 659 a 683), donde por error de sistemática se mezclan las limitaciones con verdaderas y propias servidumbres
3.-Limitaciones derivadas de la Medianería (Código Civil, artículos 684 a 699).
4.- Limitaciones relativas a distancias y obras intermedias que se requieren para ciertas construcciones, excavaciones, plantaciones y establecimientos.
(Código Civil, artículos 700 a 703)
5.- Limitaciones en materia de Luces y Vistas de la propiedad del vecino (Código Civil, artículos 704 a 707), que tienden a proteger la intimidad de la vida privada.
6.- Limitaciones en razón del desagüe de los techos (Código Civil, artículos 708).



LA POSESION

La posesión de las cosas como institución jurídica nació para regular las relaciones de orden material del hombre con las cosas.

Se nos presenta la Propiedad y Posesión como figuras jurídicamente diferente.

La Propiedad es una situación de derecho, constituye el derecho sobre la cosa, fundamentada en el artículo 115 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el artículo 545 del Código Civil y

La posesión como "*el ejercicio sobre una cosa de un poder de hecho, que, en su manifestación exterior, y al miso tiempo, según la intención del poseedor, corresponde al ejercicio de un derecho*".

La Posesión, es una situación de hecho, consagrada en el artículo 771, "*Es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho que ejercemos por nosotros mismos, o por medio de otra persona que define la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre*

Naturaleza Jurídica

La palabra Posesión ha sido utilizada por las diversas legislaciones en tres sentidos:

1.- la posesión como señorío de hecho sobre la cosa.

2.- La posesión como hecho, del cual el ordenamiento jurídico hace derivar consecuencias.

3.- La Posesión como conjunto de derechos derivados del señorío sobre la cosa o del hecho mismo.





Tres corrientes, con enfoques totalmente distintos:

Corriente Objetiva: sostiene que la posesión es un "hecho "el cual está protegido por acciones interdictales.

Corriente Jurídica: es un verdadero "derecho subjetivo, de allí que sea un interés jurídicamente tutelado-

Corriente mixta: ubica a la posesión como un hecho que pasan ser reguladas y tuteladas por el ordenamiento jurídico.



Elementos de la Posesión: Está conformada por dos elementos, elemento material llamado ***corpus*** y un elemento psicológico llamado ***animus***

Elemento material Corpus

Comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para tenerla en forma exclusiva.



El corpus no es simplemente tener la cosa en poder del sujeto, va más allá de tener materialmente la cosa, y hay posesión,, en aquellos casos en que el sujeto no ejerce actualmente acto alguno sobreella.

Este elemento está dado por la conciencia y voluntad de ejercitar el derecho como propio, o sea basta tener la c osa voluntariamente, sin exigir el hecho de tenerla para si o para otro,.

Elemento psicológico o animus

Cuando una persona tiene de hecho una cosa sin tener la intención de someterla al ejercicio de un derecho real



El animus se manifiesta de ordinario como declaración explicita del poseedor. Pero la posesión requiere que el poseedor tenga determinada capacidad de obrar, es decir naturalmente capaz de querer.



Características de la Posesión

1.- La posesión es un poder de hecho que ejerce el hombre sobre una cosa.
2.- Es un poder más simple de vinculación entre una persona y una cosa.
3.- Se ejerce por un simple hecho que es la tenencia, mientras la propiedad se ejerce por un título jurídico válido.



4.- Es fuente de consecuencias jurídicas.
5.- Debe ser defendida por las llamadas acciones posesorias e interdictales como son el amparo, despojo, obras nuevas y obras viejas.
6.- Para la defensa de la posesión, al poseedor le basta con demostrar simplemente la relación material sobre la cosa, mas no debe demostrar la titularidad sobre la misma.

7.- Se extingue cuando no continua siendo ejercitada por el poseedor, a diferencia de los derechos reales.
8.-Es susceptible de transmisión, tanto por acto entre vivos como por actos mortis causa
9. Puede ejercerse sobre cosas corporales o incorporales

Tipos de Posesión

1.-Según la forma de ejercicio

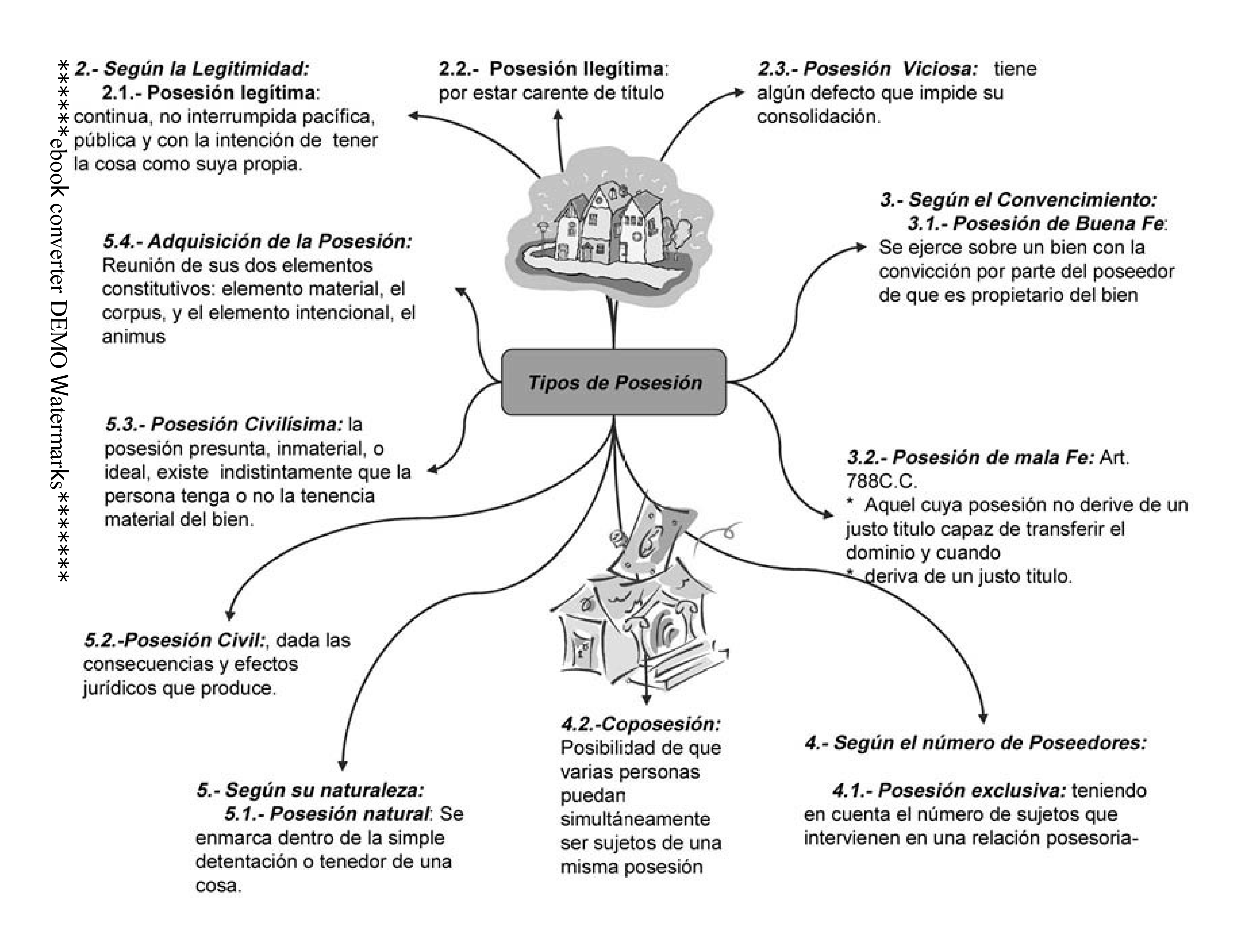
1.1.- Posesión inmediata. Es la posesión ejercida directamente por el poseedor con carácter de dueño. Se ejerce por si mismo, ejerciéndose la actuación posesoria directamente por el poseedor sin la mediación de otros sujetos. Art. 771 C.C.

1.2.- Posesión Mediata*: Esa tenencia de una cosa o el goce de un derecho la ejercemos por medio de otra persona que detienen la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre.*

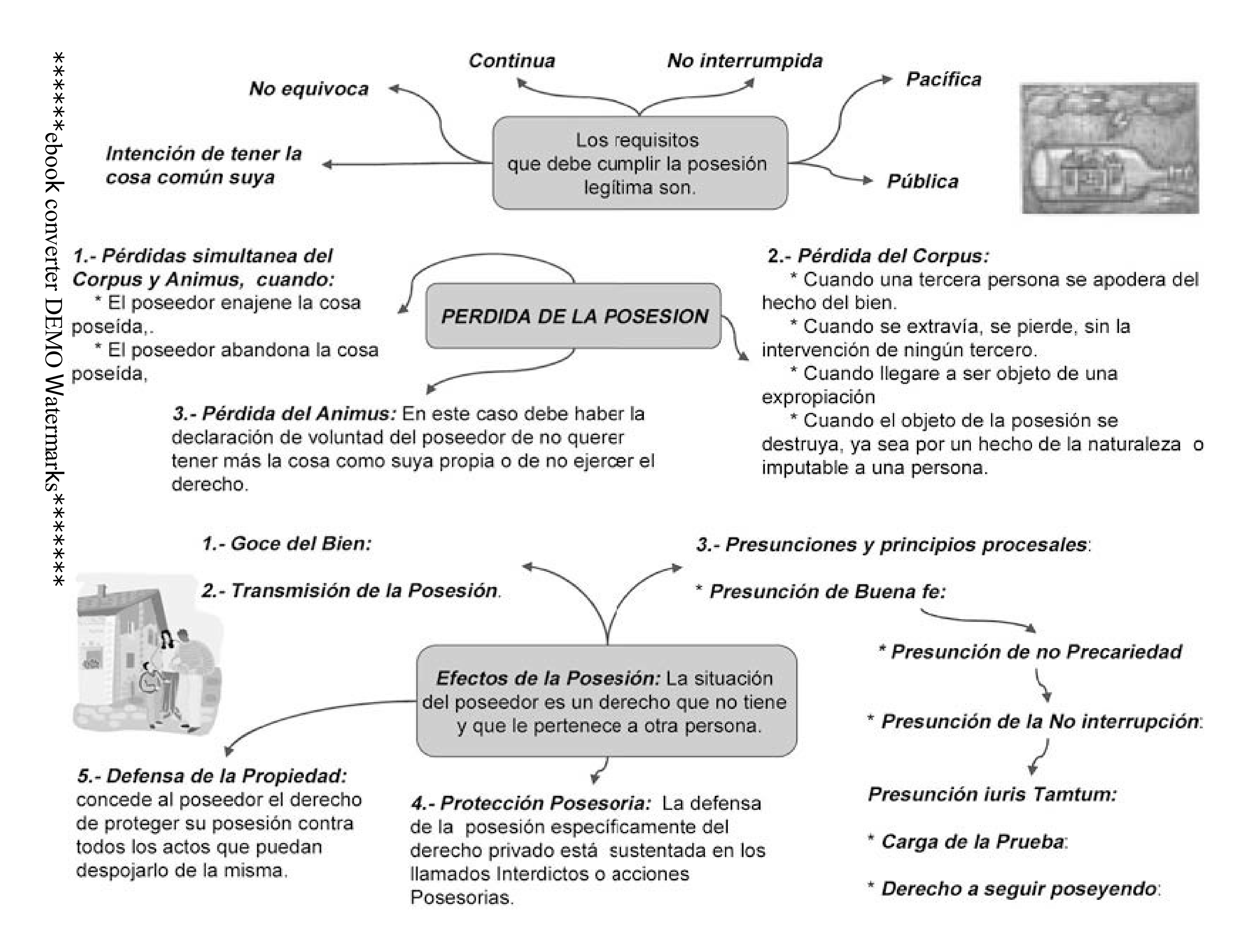
1.3.- Posesión en nombre propio: Todo poseedor debe ser en nombre propio o en nombre ajeno. El poseedor en nombre propio es el que posee una cosa como perteneciente a él. Basta que posea la cosa como si le perteneciera, que su posesión constituya una expresión o representación de dominio.

1.4.- Posesión en nombre ajeno: La persona no es precisamente poseedor, sino que ejerce la posesión, que se atribuya a otro sujeto.




Tipos de Posesión
2.- Según la Legitimidad:
2.1.- Posesión legítima: continua, no interrumpida pacífica, pública y con la intención de tener la cosa como suya propia.
2.2.- Posesión Ilegítima: por estar carente de título
2.3.- Posesión Viciosa: tiene algún defecto que impide su consolidación.
3.- Según el Convencimiento:
3.1.- Posesión de Buena Fe: Se ejerce sobre un bien con la convicción por parte del poseedor de que es propietario del bien
3.2.- Posesión de mala Fe: Art. 788C.C.
* Aquel cuya posesión no derive de un justo titulo capaz de transferir el dominio y cuando
* deriva de un justo titulo.
4.- Según el número de Poseedores:
4.1.- Posesión exclusiva: teniendo en cuenta el número de sujetos que intervienen en una relación posesoria-
4.2.-Coposesión: Posibilidad de que varias personas puedan simultáneamente ser sujetos de una misma posesión
5.- Según su naturaleza:
5.1.- Posesión natural: Se enmarca dentro de la simple detentación o tenedor de una cosa.
5.2.-Posesión Civil:, dada las consecuencias y efectos jurídicos que produce.
5.3.- Posesión Civilísima: la posesión presunta, inmaterial, o ideal, existe indistintamente que la persona tenga o no la tenencia material del bien.
5.4.- Adquisición de la Posesión: Reunión de sus dos elementos constitutivos: elemento material, el corpus, y el elemento intencional, el animus




Los requisitos que debe cumplir la posesión legítima son.
Continua
No interrumpida
No equivoca
Pacífica
Intención de tener la cosa común suya
Pública
PERDIDA DE LA POSESION
1.- Pérdidas simultanea del Corpus y Animus, cuando:
* El poseedor enajene la cosa poseída,.
* El poseedor abandona la cosa poseída,
2.- Pérdida del Corpus:
* Cuando una tercera persona se apodera del hecho del bien.
* Cuando se extravía, se pierde, sin la intervención de ningún tercero.
* Cuando llegare a ser objeto de una expropiación
* Cuando el objeto de la posesión se destruya, ya sea por un hecho de la naturaleza o imputable a una persona.
3.- Pérdida del Animus: En este caso debe haber la declaración de voluntad del poseedor de no querer tener más la cosa como suya propia o de no ejercer el derecho.
Efectos de la Posesión: La situación del poseedor es un derecho que no tiene y que le pertenece a otra persona.
1.- Goce del Bien:
2.- Transmisión de la Posesión.
3.- Presunciones y principios procesales:
* Presunción de Buena fe:
* Presunción de no Precariedad
* Presunción de la No interrupción:
Presunción iuris Tamtum:
* Carga de la Prueba:
* Derecho a seguir poseyendo:
4.- Protección Posesoria: La defensa de la posesión específicamente del derecho privado está sustentada en los llamados Interdictos o acciones Posesorias.
5.- Defensa de la Propiedad: concede al poseedor el derecho de proteger su posesión contra todos los actos que puedan despojarlo de la misma.



Capítulo V. **OTRAS LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD**

SERVIDUMBRE. Definición. Características. Finalidad. Requisitos para la procedencia. Clases. Modos de constitución. Derechos del propietario del predio dominante y del predio sirviente. Modificación y extinción. El usufructo. Clases. Derechos del usufructuario. El usufructo. Clases. Derechos del usufructuario. Obligaciones del usufructuario. Modos de extinción. Mapas conceptuales.

Capítulo V. **OTRAS LIMITACIONESDE LA PROPIEDAD**

Es conveniente destacar que servidumbre, según el latín clásico *servitus servitutis* significa servicio y sumisión de los hombres, de las cosas y de los animales. La servidumbre se constituye para beneficiar a un predio llamado dominante, facilitar su explotación y aumentar su utilidad a costa de otro fundo denominado sirviente.

SERVIDUMBRE

De acuerdo con el texto de la ley, artículo 709 del Código Civil Venezolano vigente:

"Consiste en cualquier gravamen impuesto sobre el fundo (fundo sirviente) para uso y utilidad de otro (fundo dominante), perteneciente a distinto dueño".

Las servidumbres solo se establecen sobre predios, incluso sobre varios sirvientes, pero no sobre otros inmuebles ni sobre muebles, son derechos accesorios que se transmiten junto al predio y deben prestar beneficio económico al predio dominante.

DEFINICIÓN

Tambien se define como: un derecho real sobre ciertos usos de un predio (llamado predio sirviente), establecido a favor de otro predio (llamado predio dominante)

Al analizar el concepto de servidumbre conviene destacar que:

1. La ley pone al acento en el aspecto pasivo o negativo de la servidumbre, ya que la define como un gravamen impuesto sobre el predio. Lo que es exacto desde el ángulo del propietario del fundo sirviente, pero no debe olvidarse que la servidumbre tiene también un aspecto activo o positivo, ya que para el propietario del fundo dominante es un derecho adicional a su dominio.

2. La carga que representa la servidumbre en su aspecto negativo comprime las facultades del propietario del fundo sirviente a quien le impone un tolerar, o abstenerse de hacer sin que el objeto principal del gravamen pueda

consistir en un hacer personal ni en la creación de otra servidumbre ni en la constitución de una servidumbre. A veces, sin embargo, la carga de la servidumbre comprende como prestación accesoria un hacer personal del propietario del fundo sirviente.

3. Las servidumbres deben versar sobre un predio tanto en su aspecto activo como pasivo; pero no es rigurosamente exacto que sean una carga del fundo sirviente ni un derecho del fundo dominante.

4. Las servidumbres se establecen para "uso y utilidad" de un predio. Tuvieron su origen en necesidades de carácter agropecuario; pero su campo se extiende a la satisfacción de otras necesidades, como por ejemplo, las de tipo industrial, y aun desde el Derecho romano, a los fines de "amenidad" del predio dominante. Por lo demás, no es necesario que ese "uso y utilidad" sean actuales.

5. Normalmente las necesidades que se satisfacen con las servidumbres, por ser inherentes a un fundo, suelen ser permanentes y de allí, que las servidumbres tiendan a la perpetuidad, aunque es perfectamente posible la existencia de servidumbres temporales.

6. De ordinario las servidumbres se establecen entre fundos vecinos, pero también es posible la existencia de servidumbres entre fundos que no lo sean.

7. El fundo sirviente y el fundo dominante no deben pertenecer al mismo dueño, idea que responde al adagio romano *nemine res sua servit*. (C.C. artículo 709).

Características

1. Constituye un estado excepcional de la propiedad porque impone un gravamen sobre el predio. De ello se deriva:

1.1. La servidumbre debe probarse su constitución y existencia y no presumirse.

1.2. Debe efectuarse de la manera que resulte menos perjudicado el fundo sirviente.

1.3. La extensión de la servidumbre debe favorecer en lo posible al fundo sirviente.

2. Son unilaterales, ya que implican una carga para uno (fundo sirviente) y un derecho para el otro (fundo dominante).

3. Por lo general son acto a título oneroso, representa una carga sobre la propiedad del fundo sirviente, aunque puede haberla por actos a título gratuito.

4. Tienden a ser perpetuas, aunque temporales con una duración señalada por el legislador.

5. Son doblemente reales y ambulatorias, sigue a la cosa en manos de quien se encuentre, tanto como cargas como facultades.

6. Son derechos inseparables de la propiedad del fundo dominante; el propietario de este no puede enajenar dicho fundo separado de la servidumbre ni la servidumbre separada del fundo. Aunque sí pueda cederse separadamente el ejercicio de la servidumbre.

7. No es un derecho autónomo, su existencia depende de un derecho de propiedad y nace por un título separado y que puede extinguirse sin que se extinga el derecho de propiedad.

8. Son indivisibles:

8.1. No pueden constituirse sobre partes indivisas de un fundo.

8.2. Si corresponde la servidumbre a varios copropietarios del fundo dominante, la actuación de uno solo de ellos produce efectos para los demás copropietarios.

8.3. Afecta o beneficia todo un predio de modo que si éste se divide, se reproducirá entera la servidumbre sobre cada parte del fundo original que se dividió.

Por lo general, las servidumbres se ubican en los derechos reales sobre cosa ajena o llamados también derechos reales de dominio limitado. Son un derecho real inmobiliario que surge entre distintos muebles de propietarios también distintos por el cual un pedido denominado “dominante“se aprovecha de la carga impuesta a otro fondo denominado “sirviente” para su uso y utilidad.

En este sentido, el Código Civil, en el artículo 709, dispone que: “por el hecho del hombre puede establecerse la servidumbre predial, que consiste en cualquier gravamen impuesto sobre un predio para su uso y utilidad de otro perteneciente a distinto dueño y que no sea en manera alguna contraria al orden público”.

Para Francesco Galgano, las servidumbres se definen como “un peso

impuesto sobre un fundo para utilidad de otro fundo perteneciente a diferente propietario". Este peso es lo que se considera una limitación de la facultad de usar y gozar de un inmueble llamado fundo sirviente, al cual corresponde un derecho de propietario de otro inmueble, llamado fundo dominante.

FINALIDAD

El fundamento real de la servidumbre es precisamente económico, por el hecho de servirnos de un fundo ajeno (sirviente) para mejorar la condición de nuestro fundo (dominante). Por tanto, se presenta entonces un gravamen, una limitación, un sacrificio del fundo sirviente que redunda en ventaja y beneficio del fundo dominante. En muchos casos esa ventaja, al ser factor de incremento de riqueza general, puede ser una ventaja indirecta para la comunidad.

Requisitos para la procedencia de la servidumbre:

1. Debe ejercerse solamente sobre inmuebles por su naturaleza.
2. Debe requerirse la existencia de dos inmuebles.
3. Debe tratarse de propietarios diferentes.
4. Debe existir un beneficio o utilidad.
5. Debe existir una carga o gravamen.

1. Inmueble por su naturaleza: Ya que la carga o gravamen se impone a favor de un predio, sin consideración a determinada persona. La servidumbre es un derecho real inmobiliario, lo que excluye la posibilidad de establecerla sobre los inmuebles por su destinación o por el objeto a que se refieren, y menos aun, a cualquier tipo de bien mueble.

2. Existencia de dos bienes inmuebles: En este sentido, cada uno de ellos va a cumplir una función específica en la servidumbre. Debe existir un "fundo sirviente", que es *aquel donde se establece el gravamen o carga*. Y debe existir también un "fundo dominante", que es *aquel que adquiere un beneficio o derecho adicional a su dominio,* y es lo que se llama aspecto positivo de las servidumbres.

3. **Propietarios diferentes**: Es necesario que se constituya sobre propietarios diferentes, ya que si los inmuebles pertenecen a un mismo propietario, entre ellos no puede constituirse o existir servidumbre alguna.

Por otra parte, si se ha establecido una servidumbre entre dos fundos de

diferente propietario y posteriormente se reúnen los dos inmuebles en manos de un mismo propietario, la servidumbre se extingue por confusión.

4. Beneficio o utilidad: Debe existir un beneficio o utilidad para uno de los fundos. El gravamen o carga que se impone a uno de los fundos (sirviente) debe tener como contrapartida del aumento de utilidad el mejoramiento de su explotación, la obtención de una mejor comodidad para el fundo beneficiado (dominante). Es importante establecer la diferencia entre el beneficio o utilidad que se le está concediendo al fundo dominante y los posibles actos de tolerancia, de simple facultad o de cortesía.

5. Carga o gravamen: Debe existir una carga o gravamen para el otro de los fundos, Ese gravamen que impone la servidumbre al predio sirviente consiste en admitir sobre su propiedad la existencia de ciertos servicios a favor de la propiedad vecina. Es como tolerar, prestarse a que otro haga sobre el propio fundo.

CLASES DE SERVIDUMBRES

1. Según el bien afectado, son: **Rústicas** y **urbanas.** Constituyen una clasificación proveniente del Derecho Romano y que hoy ha perdido su vigencia.

2. Según la facultad que conceden: **Positivas** y **negativas**. Esta clasificación no reviste mucha utilidad para la legislación, sin embargo puede ser de utilidad en casos prácticos.

Positivas: Son aquellas que imponen al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo al dueño del predio dominante.

Negativas: Se impone al propietario del fundo sirviente una carga de no hacer. Sin la existencia de la servidumbre le sería lícito hacerlo, pero existe una prohibición para el dueño del fundo sirviente de hacer alguna cosa en su propio fundo.

3. Según su forma de ejercicio: **Continuas**, **discontinuas**, **aparentes** y **no aparentes**.

Continuas: Están consagradas en el artículo 710 del Código Civil, que establece: "...Son continuas aquellas cuyo ejercicio es o puede ser continuo, sin que haya necesidad del hecho actual del hombre para tal ejercicio, tales como acueductos, los desagües de los techos, las vistas y otras semejantes".

La continuidad de la servidumbre se refiere a que siempre están allí y no

necesitan del ejercicio ni la intervención del hombre; por ejemplo: una servidumbre de vertiente de tejados, consistente en imponerle al inmueble vecino la salida de aguas que caen sobre los tejados.

Discontinuas: En el referido artículo, en su último aparte se establece: "Son discontinuas las que tienen necesidad del hecho actual del hombre para su ejercicio, tales como son: las de paso, las de tomar agua, las de pasto y otras semejantes". Se ejercen solamente por la intervención de su titular.

Aparentes: Se encuentran establecidas en el primer aparte del artículo 771 del Código Civil, que dispone: Son aparentes las que muestran por señales visibles, como una puerta, una ventana, un acueducto".

No aparentes: Quedan establecidas en el último aparte del artículo 771 ejusdem: "Son no aparentes aquellas cuya existencia no se indica por ninguna señal visible, como la de no edificar en un predio sino hasta una altura determinada".

4. Según su forma de constitución: **Naturales, legales, convencionales e innominadas**.

Naturales: Son aquellas que provienen de la natural situación de los lugares. La servidumbre natural por excelencia es la de derrame de aguas pluviales. Así el artículo 647 del Código Civil establece: "Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, y sin obra del hombre, caen de los superiores, así como la tierra o piedras que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta limitación, ni del superior obras que las hagan más gravosa".

Legales, necesarias o coactivas: Son aquellas que tienen precisamente su origen en la ley. En caso que el propietario del predio sirviente se opone a su constitución, el dueño del predio dominante tiene acción para exigirla en juicio. Por ello le corresponde indemnización o compensación al dueño del fundo dominante. Estas servidumbres son exigibles y obligatorias porque la ley las establece a favor de aquellos fundos que se encuentran en determinadas condiciones, por lo que pueden ser coactivamente impuestas por encima de la voluntad del dueño del fundo sirviente.

Convencionales, voluntarias o no coactivas: Son aquellas originadas en la voluntad de las partes, siempre y cuando no contravienen el orden público, la moral y las buenas costumbres, es permitido a los particulares constituirlas.

Innominadas o atípicas: Este tipo de servidumbre se puede constituir por

título, ya sea por actos entre vivos o disposiciones de última voluntad y también pueden constituirse por destinación del padre de familia y prescripción adquisitiva. Como por ejemplo una servidumbre de ruido.

Modos de constitución de las servidumbres

Artículo 720 del Código Civil:

1) **Constitución por títulos:** En términos genéricos, título es todo acto o negocio jurídico *inter vivos* o *mortis causa*, gratuito u oneroso, que da origen a la servidumbre. Cuando es constituida por acto de última voluntad, no se requiere el consentimiento de los herederos para alcanzar existencia jurídica. Por acto entre vivos, debe hacerse por escrito estando sometida al requisito de publicidad registral para poder alcanzar efectos frente a los terceros que hayan adquirido y conservando legalmente derechos sobre el inmueble (artículo 1.920, ordinal 2° y 1.924 del C.C.).

En todo caso, la servidumbre no puede ser constituida sino por quien tiene facultad para disponer de la cosa gravada. Por eso, aunque el usufructuario goza de las servidumbres creadas a favor del fundo usufructuado, no puede imponer servidumbres (artículo 599 del C.C.).

2) **Adquisición por destinación del padre de familia:** Llamada en doctrina "adquisición por presunción legal a signo aparente". Solo procede en los casos de servidumbres aparentes (continuas o discontinuas). Artículo 721 del Código Civil y respecto de ellas se exige la conjugación de los siguientes factores:

a) Que existen señales visibles de servidumbre entre dos fundos que pertenecieron al mismo propietario.

b) Que tal gravamen tenga carácter permanente.

c) Que existan dos fundos diversos pertenecientes a un mismo titular que luego pasan al dominio de distintos propietarios.

d) Que en el acto de enajenación de los fundos el propietario mantenga tácitamente vigente el gravamen.

Derechos del propietario del predio dominante y del predio sirviente

El propietario del predio dominante está facultado para usar la servidumbre como un beneficio para su predio y nunca como un goce de carácter personal, en consecuencia, puede ejercer las acciones posesorias y los interdictos para conservar las servidumbres aparentes y continuas. El

propietario del predio sirviente puede exigir que el dueño del predio dominante cumpla sus obligaciones de acuerdo con el instrumento de constitución de la servidumbre si la servidumbre le resulta incómoda puede variarla, si no perjudica su uso. Asimismo, puede exigir al propietario del predio dominante hacer a su costa las obras en el tiempo y de forma que sean de menor incomodidad para aquel.

Por ello, vamos a detallar tanto los derechos como las obligaciones del fundo sirviente y del fundo dominante

El titular del fundo sirviente, es el que soporta la carga o gravámen, debe observar cierto comportamiento en relación al gravámen que sobre su inmueble se establece:

- No puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante el ejercicio de la servidumbre con que está gravado su fundo.
- Aún cuando el propietario del fundo sirviente esté obligado en virtud del titulo a hacer los gastos necesarios para su uso y conservación de la servidumbre, tiene el derecho de librarse de ello, mediante el abandono del predio sirviente al propietario del predio dominante.
- Tiene el derecho de modificar la servidumbre que grava su inmmueble cuando el ejercicio de la misma se le ha hecho más oneroso o le impide realizar trabajos, reparaciones o mejorar en ese lugar.
- Puede solicitar la cancelación de la servidumbre cuando no sea necesaria para el fundo dominante.
- Existe una regla excepcional en materia relativa a las aguas donde debe distinguirse el caso de la concesión de aguas, que constituye una verdadera servidumbre. En este caso establecen los artículos 736 y 747 del Código Civil, será por cuenta de la persona que concede el agua de un manantial o canal la obligación de realizar las obras ordinarias y extraordinarias para la derivación y conducción de las aguas, la conservación, el mantenimiento de dichas obras, las limpiezas, en fin, que la conducción de las aguas se efectué oportunamente.
  El titular del fundo dominante, es el predio en cuyo favor se ha constituido la servidumbre y en consecuencia, es el que recibe el beneficio, la utilidad o ventaja.
- Tiene derecho a ejercer la servidumbre utilizando sólo los medios necesarios para ello.

- No puede extralimitarse en el uso de medios “no necesarios” o realizar actos no contemplados en el titulo o que vayan más allá del fin inmediato de la servidumbre.
- No puede hacer nada que agrave más la limitación y sacrificio del fundo sirviente, causando el menor perjuicio posible al predio gravado.
- Puede solicitar al propietario del fundo sirviente el cambio del lugar de la servidumbre, demostrando que el cambio es para él de manifiesta utilidad y que no produce daño alguno al predio sirviente.
- Las expensas de las obras necesarias para ejercer la servidumbre serán por cuenta de quien goce la servidumbre.

Modificación y extinción de las servidumbres

Las servidumbres se modifican:

a) Por convenio de los propietarios de los fundos dominante y sirviente.

b) Por modificación de cualquiera de los predios que revista importancia, tal como para alterar el contenido de la servidumbre.

Las servidumbres se extinguen:

a) Por confusión, esto es, reunión en la misma persona de la cualidad de propietario del fundo dominante y del sirviente (artículo 750 del C.C.).

b) Por prescripción extintiva (artículo 752 del C.C.).

c) Por alteración del estado de los fundos de forma que haga imposible su uso (artículo 748 del C.C.).

d) Por renuncia del propietario del fundo dominante.

e) Por el cumplimiento del término o de la condición (resolutoria) a que esté sometido el gravamen.

f) Por abandono del predio sirviente.

g) Por convenio de los propietarios de los predios.

Defensa del derecho de servidumbre: Para tal efecto, se cuenta con las acciones petitorias: la acción confesoria, negatoria y posesoria.

La acción confesoria: Es aquella dirigida a hacer cesar los posibles impedimentos por las eventualidades y perturbaciones.

La acción negatoria: Es una acción real de declaración, de certeza, cuando

otro niegue la existencia de la servidumbre sin oponerse, no obstante, al ejercicio de ella.

Las acciones posesorias: Corresponden a los interdictos de amparo y despojo, siempre y cuando ocurran los supuestos para interponerlas ante los órganos judiciales correspondientes.

El usufructo

Es el derecho real de usar y gozar temporalmente de las cosas, cuya propiedad pertenece a otro del mismo modo que lo haría el propietario.

El usufructo se constituye por **acto de última voluntad** (donación o testamento), por **contrato**, por **disposición de la ley** (por ejemplo el usufructo de los padres sobre los bienes de sus hijos menores), por **prescripción**.

Cuando en su constitución no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido para toda la vida del usufructuario. Pero en el caso, de establecerse a favor de municipalidades u otras personas jurídicas, no podrá exceder de treinta años.

Clases

Por la forma como se constituyen:

a) Legal convencional y testamentario, según sea la forma como se constituye.

b) Por el número de bienes sobre el cual recaiga, usufructo universal y a título particular.

Derechos del usufructuario

1) Derecho de la posesión de la cosa, que permite usar y gozar del bien, percibir sus frutos sean naturales o civiles teniendo como regla general en que el usufructuario debe expresar el bien en forma normal y acostumbrada, pudiendo el propietario oponerse a actos contrarios a la regla.

Destacando ...”los frutos naturales que al principiar el usufructo no estén desprendidos pertenecerán al usufructuario; y los que no lo estén todavía, cuando termine el usufructo, pertenecerán al propietario, sin derecho en ninguno de los dos casos a la indemnización de los trabajos o de las semillas…”, según lo dispone el artículo 586 del C.C. Y Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción de la duración del usufructo.

En el caso de que el usufructo comprenda cosas que no pueda hacerse uso

sin consumirlas, como por ejemplo el dinero, los granos, el usufructuario tiene derecho a servirse de ellas, pero con la obligación de pagar su valor al término del usufructo según su estimación al inicio del usufructo. En caso de no haberse hecho tal estimación, podrá restituirse las cosas en igual de condiciones en calidad y cantidad.

Ahora, si el usufructo comprende cosas que sin consumirse por el primer uso, se deterioran, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, concediendo el uso al cual están destinadas, por lo cual está obligado a restituirlas en el estado en que se encuentren, al finalizar el usufructo, pudiendo indemnizar al propietario en caso de comprobado deterioro por dolo o culpa del usufructuario.

El Artículo 591 del C.C: dispone:

Si el usufructo comprende monte tallar, el usufructuario está obligado a observar en el orden y en la cantidad de las talas o cortas, la práctica constante de los antiguos propietarios; pero no tendrá derecho a compensación por las cortas que no haya ejecutado durante el usufructo.

Además, el usufructuario podrá aprovecharse de las partes del monte alto, pero en los demás casos, no podrá cortarlos, al menos se tratare de árboles esparcidos por el campo.

Asimismo, en el caso de árboles frutales y los plantados para sombra que perezcan, o hayan sido derribados, arrancados por accidente, pertenecerán al usufructuario, el cual tendrá la obligación de hacerlos sustituir con otros. Puede el usufructuario donar, ceder o arrendar su derecho de usufructo, quedando siempre responsable de la cosa usufructuada por el hecho ilícito consagrado en el artículo 1.185 del C.C., sea por culpa o negligencia de la persona que le sustituya.

En el caso de los arrendamientos que celebrare el usufructuario por cinco o menos años, éstos subsistirán por el tiempo establecido, a pesar de cesar el usufructo y los celebrados por mayor tiempo no durarán en el caso de cesación del usufructo sino por el quinquenio corriente al tiempo de la cesación, correspondiendo el primer quinquenio desde el día de inicio del arrendamiento, y los demás desde el día del vencimiento del precedente.

En aquellos casos donde el usufructo debía cesar en tiempo cierto y determinado, los arrendamientos sólo durarán por el año corriente al tiempo de la cesación, al menos que se trate de fundos cuya principal cosecha se realice en más de un año; en todo caso durará sólo por el tiempo que falte

para la recolección de la cosecha pendiente cuando cese usufructo.

2) Derecho de administración de los bienes usufructuados

3) El usufructuario puede donar, ceder, o arrendar su derecho de usufructo, pero quedará responsable de la cosa usufructuada por culpa o negligencia de la persona que la sustituya. Si lo cede será el responsable de los daños del cesionario. No obstante el usufructo legal no es transferible, pero sí renunciable.

4) Derecho de ejercitar una serie judicial encaminada a lograr la entrega del bien, pudiendo interponer acciones posesorias, interdictos o las acciones de desocupación. Así, puede ejercer el derecho de retención si se pacta con el propietario el reconociendo de mejorar y esta no le ha sido reembolsada o pedir deslinde.

De igual manera, el artículo 599 C.C., dispone:

El usufructuario goza de los derechos de servidumbre inherentes al fundo respectivo y, en general, todos los que podían competer al propietario. Goza de las minas y canteras abiertas y en ejercicio al tiempo en que comience el usufructo. No tiene derecho sobre el tesoro que se encuentre durante el usufructo, salvo la parte que pueda pertenecerle como inventor.

De allí, que el propietario no puede dañar los derechos del usufructuario, y éste no tiene derecho a las indemnización por las mejores, aun cuando haya aumentado el valor de la cosa. Sin embargo, puede compensar los deterioros cuando haya sucedido por culpa del usufructuario.

Obligaciones del usufructuario

a) De practicar inventario:

El usufructuario bajo formal inventario tomará las cosas en el estado en que se encuentren, según descripción de los muebles e inmuebles sujetos al usufructo, con citación del propietario. Los gastos inherentes a este acto serán de cargo del usufructuario.

b) De dar caución

El usufructuario debe dar caución de hacer uso de sus derechos como un buen padre de familia, a no ser que el título lo dispense de ello.

En caso del padre y la madre que tengan el usufructo legal de los bienes de sus hijos, y el vendedor y donante, a excepción de aquellos casos donde el Tribunal considere en atención a su prioridad e interés superior del Nilo, niñas y adolescente.

En aquellos casos, donde el usufructuario no diere caución, podrá el propietario pedir que se vendan los muebles que se deterioran con el uso y su precio se coloque a interés, gozando el usufructuario del interés. Los muebles comprendidos en el usufructo, que sean necesarios para el uso personal del usufructuario y su familia, se le deberán entregar bajo juramento de restituir las especies o sus respectivos valores, tomándose en cuenta el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

Cuando exista retardo en la caución, éste no priva al usufructuario sobre los frutos a que tiene derecho.

Obligaciones durante el ejercicio del usufructo

1. **Obligaciones referentes a la custodia y conservación de la cosa.** El usufructuario está obligado a poner en conocimiento del propietario las usurpaciones o atentados cometidos en la cosa por un tercero.

El usufructuario está obligado a las reparaciones menores, y también a las mayores que se hayan ocasionado por no haber hecho las menores después de la apertura del usufructo. Y cuando el usufructuario haya hecho las reparaciones mayores tendrá derecho a que se le reembolse, sin interés alguno, el valor de las obras ejecutadas, con tal que subsista su utilidad al tiempo de la cesación del usufructo. Pero, si el usufructuario no anticipa la cantidad necesaria para las reparaciones mayores, y el propietario las ejecuta a sus expensas, el usufructuario pagará al propietario durante el usufructo, los intereses de lo gastado.

2. **Obligaciones referentes a las contribuciones o cargas.** Si el usufructuario anticipa sus pagos anuales tiene derecho al reembolso del capital al finalizar el usufructo, pero no percibirá intereses por las sumas adelantadas.

El usufructuario está obligado durante el usufructo a soportar las cargas anuales del fundo, como son las contribuciones, cánones, y demás gravámenes que recaen sobre los fundos. Pero el propietario está obligado al pago de las cargas impuestas a la propiedad durante el usufructo, y el usufructuario debe pagar el interés de las cantidades satisfechas. En el caso que éste anticipa su pago, tiene derecho al reembolso del capital al finalizar del usufructo.

El artículo 613 C.C., consagra:

El usufructuario a título universal está obligado por completo o en proporción a su cuota, al pago de todas las pensiones a que esté afecta la herencia, y de los intereses de todas las deudas con que esté gravada la misma. Si se trata del pago de un capital y el usufructuario anticipa la suma con que deben contribuir los bienes

sujetos al usufructo, se le devolverá al término de éste el mismo capital sin intereses. Si el usufructuario no quiere hacer esta anticipación, queda a elección del propietario, o pagar la suma, y en este caso el usufructuario debe pagarle intereses durante el usufructo, o hacer vender una parte de los bienes sujetos al usufructo, hasta concurrencia de la suma debida.

3. Obligaciones referentes a los gastos de pleitos. El usufructuario asume el deber de soportar los gastos causados por los procesos judiciales relativos a los efectos de los bienes usufructuados, pero si los pleitos se relacionan tanto con el usufructo como con el derecho de propiedad; los gastos serán repartidos proporcionalmente entre el usufructuario y el propietario sobre la base del interés respectivo.

Si durante el usufructo un tercero cometiere alguna usurpación en la cosa, o atentare a los derechos del propietario, el usufructuario está obligado a hacérselo saber, pero en caso de omisión, será responsable de todos los daños que por ella le ocasionen al propietario.

Por otra parte, cuando el usufructo está constituido sobre un animal que pereciera sin culpa del usufructuario, éste no estará obligado a restituir otro ni a pagar su precio. Pero cuando se constituye sobre un rebaño, piara u otro conjunto de animales que perezcan sin culpa del usufructuario, éste sólo estará obligado con el propietario sobre las pieles o su valor. Y si no perecieren enteramente, el usufructuario estará obligado a reemplazar los animales que hayan perecido, hasta la cantidad de los nacidos, desde que haya principiado a disminuirse el número primitivo. Cuando se trataren de animales destinados solo al consumo se dispondrá lo establecido en el artículo 589 ordinal 3º, referente al modo de terminar el usufructo.

OBLIGACIONES AL FINAL DEL USUFRUCTO

1. **Restitución del bien al propietario.** Si lo usufructuado fuese cosa consumible (cuasiusufructo) o sobre animales, la obligación de restituir se resuelve en el pago del valor que arroje la estimación practicada al comienzo del usufructo. Si el usufructo tuvo por objetos cosas determinables, el deber jurídico del usufructuario se concreta a la devolución de los bienes en el estado en que se encuentra, debiendo indemnizar al propietario por deterioro imputable o dolor o culpa.
2. **En caso de mejoras**, el usufructuario no podrá reclamar indemnización por ellas, pero sí podrá compensar los deterioros sufridos por la cosa sin culpa grave de él, en caso de no producirse dicha compensación podrá retirar las mejoras, siempre que lo haga en provecho propio y sin menoscabar la cosa misma. Si el propietario

prefiere retener las mejoras, pagará su valor al usufructuario. En los demás supuestos, el usufructuario está obligado al resarcimiento de los daños que su conducta o los demás dependientes haya producido.

Modos de extinción del usufructo (Artículos 619 al 623 C.C.)

1) Por muerte del usufructuario cuando no ha sido establecido por tiempo determinado.

2) Por el vencimiento del tiempo fijado para su duración, el cual no podrá exceder, en ningún caso, de treinta años.

3) Por la consolidación, o sea, la reunión en la misma persona de las cualidades del usufructuario y propietario.

4) Por el perecimiento total de la cosa sobre el cual fue establecido.

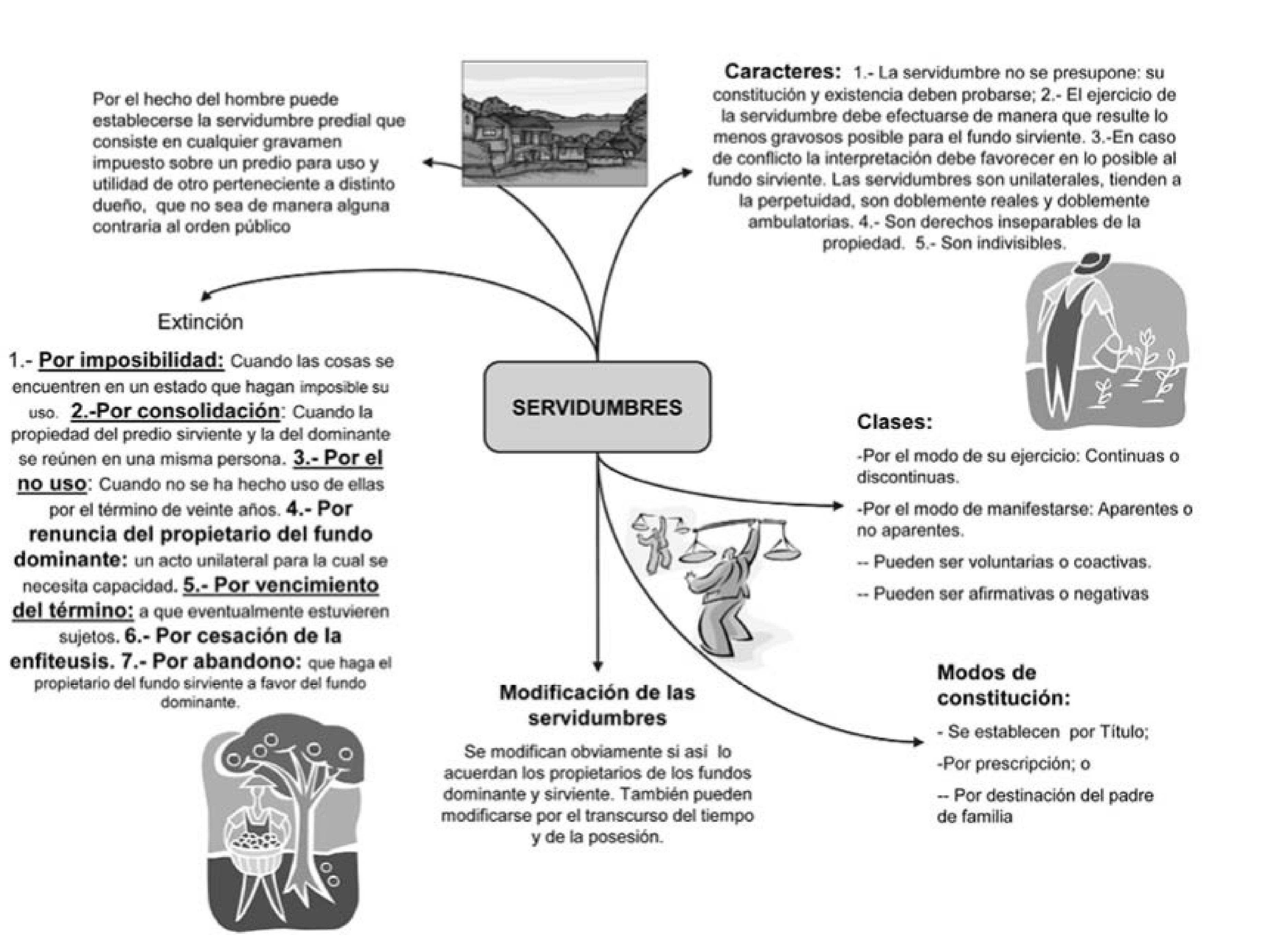
5) Por el abuso que el usufructuario haga de su derecho, enajenando los bienes, deteriorándolos o dejándolos perecer por falta de las reparaciones menores.

El artículo 623 C.C. consagra:

En caso de establecerse el usufructo sobre un fundo que forme parte de un edificio, y éste se destruyere, El usufructuario tendrá derecho a gozar del área y de los materiales. Lo mismo sucederá si el usufructo se hubiere establecido sólo sobre un edificio; pero en tal caso, si el propietario quisiere construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el área y valerse de los materiales pagando al usufructuario, durante el usufructo, los intereses del valor del área y de los materiales. Si la cosa estuviere asegurada y ocurriere alguno de los siniestros previstos, el usufructo se trasladará al valor del seguro, si el propietario y el usufructuario no lo destinaren al restablecimiento de la cosa o a la adquisición o construcción de otra equivalente, sobre la cual continuará el usufructo. En caso de expropiación de la cosa sujeta a usufructo, éste se trasladará al valor proveniente de la expropiación, si el propietario y el usufructuario no lo destinaren a la adquisición de una cosa equivalente, sobre la cual, igualmente, continuará el usufructo.

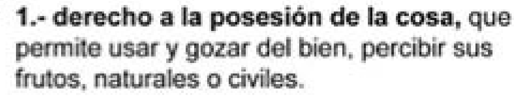
MAPAS CONCEPTUALES DEL CAPÍTULO V




SERVIDUMBRES
Por el hecho del hombre puede establecerse la servidumbre predial que consiste en cualquier gravamen impuesto sobre un predio para uso y utilidad de otro perteneciente a distinto dueño, que no sea de manera alguna contraria al orden público
Caracteres: 1.- La servidumbre no se presupone: su constitución y existencia deben probarse; 2.- El ejercicio de la servidumbre debe efectuarse de manera que resulte lo menos gravosos posible para el fundo sirviente. 3.-En caso de conflicto la interpretación debe favorecer en lo posible al fundo sirviente. Las servidumbres son unilaterales, tienden a la perpetuidad, son doblemente reales y doblemente ambulatorias. 4.- Son derechos inseparables de la propiedad. 5.- Son indivisibles.
Extinción
1.- Por imposibilidad: Cuando las cosas se encuentren en un estado que hagan imposible su uso. 2.-Por consolidación: Cuando la propiedad del predio sirviente y la del dominante se reúnen en una misma persona. 3.- Por el no uso: Cuando no se ha hecho uso de ellas por el término de veinte años. 4.- Por renuncia del propietario del fundo dominante: un acto unilateral para la cual se necesita capacidad. 5.- Por vencimiento del término: a que eventualmente estuvieren sujetos. 6.- Por cesación de la enfiteusis. 7.- Por abandono: que haga el propietario del fundo sirviente a favor del fundo dominante.
Clases:
-Por el modo de su ejercicio: Continuas o discontinuas.
-Por el modo de manifestarse: Aparentes o no aparentes.
-- Pueden ser voluntarias o coactivas.
-- Pueden ser afirmativas o negativas
Modificación de las servidumbres
Se modifican obviamente si así lo acuerdan los propietarios de los fundos dominante y sirviente. También pueden modificarse por el transcurso del tiempo y de la posesión.
Modos de constitución:
- Se establecen por Título;
-Por prescripción; o
-- Por destinación del padre de familia



Es el derecho real de usar y gozar temporalmente de las cosas cuya propiedad pertenece a otro, del mismo modo que lo haria el propietario.





Formas de Constituirse:

1.- Por voluntad de una persona: donación o testamento.

2.- Por contrato entre el propietario y el usufructuario.

3.- Por disposición de la ley.

4.- Excepcionalmente por prescripción.

Recae sobre toda clases de bienes :inmuebles y muebles

Clases:

Legal,
Convencional y
testamentario

USUFRUCTO

Obligaciones del Usufructuario

1.-Anterior al ejercicio del derecho:

a.-Practicar inventario.

b.- Obligación de dar caución

2.- Durante el ejercicio del usufructo:

a.- Custodia y conservación de la cosa.

b.- Referentes a las contribuciones y cargas

c.- Referentes a los gastos de pleitos.

3.- Obligaciones al fin del usufructo:

a.- Restitución del bien al propietario

b.- Resarcir los daños



EXTINCION

1.-Por muerte del usufructuario.

2. Por renuncia del derecho;

3.- Por expiración del término;

4.- Consolidación en una misma persona de las cualidades de usufructuario y propietario.

5.-Por prescripción extintiva.

6.- Perecimiento de la cosa.

7.- Extralimitación del usufructuario

Derechos del Usufructuario:

1.- derecho a la posesión de la cosa, que permite usar y gozar del bien, percibir sus frutos, naturales o civiles.

2.- Surge del derecho del usufructuario de administrar los bienes usufructuados, pudiendo arrendar el bien;

3.- Enajenación del derecho de usufructo: la facultad de vender el usufructuario, su derecho de usufructo.

4.- Puede el usufructuario ejercitar una serie de acciones judiciales, que sean compatibles con su derecho.





Capítulo VI. **USO Y HABITACIÓN**

Uso. Definición. Características. Derecho actual. HABITACIÓN. Contenido del derecho de habitación. Derechos y obligaciones del usuario y del titular del derecho de habitación. Constitución y extinción del uso y la habitación. MAPAS CONCEPTUALES.

Capítulo VI. **USO Y HABITACIÓN**

Uso y habitación

Definición

Según los intérpretes del Derecho romano el uso era un usufructo limitado y reducido a las necesidades de la persona que tenía un derecho (art. 630 CC.). La verdadera teoría romana sostiene que el uso no es otra cosa que el *juds utendi* todo entero, es decir, el derecho de retirar de una cosa todo el uso de que pueda ser susceptible, pero sin percibir ningún fruto. El usuario puede usar la cosa, pero no arrendaría ni ceder el fruto civil y no existe el *jus freundi***.** Por eso el propietario de un esclavo puede aprovecharse de sus servicios; pero si los alquila el precio vuelve al propietario.

Ocurría frecuentemente que el uso daba ventajas ilusorias, por ejemplo; el uso un fundo de tierra se reducía para el usuario a residir o a pasearse, el uso de un rebaño, el derecho a abonar el campo. El uso casi siempre es legado como el usufructo. Admitían los jurisconsultos que el derecho del usuario pudiese ser más extenso, recoger los frutos y maderas, el usuario de un rebaño a tomar la leche, por último el usuario de una casa a habitarla con su mujer, sus hijos y libertos.

El uso está considerado como indivisible se establece y se extingue como el usufructo. El usuario generalmente estas sometido a las mismas obligaciones que el usufructuario, porque debe, como él, dar al propietario la ganancia establecida por el derecho pretoriano.

En fin, podemos afirmar que el derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, con la obligación de conservar la cosa y tomar de ella solamente los frutos que le sean necesarios al usuario y a su familia.

Características del uso

- *Es un derecho real*: Permite al usuario servirse de la cosa y tomar solamente los frutos necesarios para él y su familia, pero el usuario que va a usuar la cosa tiene el derecho de tomar posesión del fundo o la cosa, prestar caución previa y formal *inventario.*

- *Es un derecho real de carácter personal*: El usuario no puede vender los frutos, solo percibe según las necesidades del usuario y su familia.
- *Es un derecho sobre cosa ajena*: El usuario ejerce su derecho sobre una cosa que le pertenece a otra persona, quien verá limitado su derecho de propiedad en cuanto al uso y la percepción de sus frutos.
- *Concede a su titular el uso y frutos limitados:* El usuario tiene derecho a utilizar o emplear la cosa objeto del derecho de uso de acuerdo al fin para el cual está destinada o, según lo disponga el titulo de donde se deriva el derecho, pero siempre usándola como buen padre de familia.
- *Se ejerce sobre cualquier tipo de bien:* El uso puede darse sobre bienes muebles e inmuebles, haciendo las mismas exclusiones que en el ususfructo.
- *No puede cederse ni arrendarse:* esta es una limitación al derecho de uso, consecuencia directa del carácter personal del mismo.De allí, se afirme "es un derecho individible que tiene el usuario sobre la cosa".
- *No puede hipotecarse:* El usuario no tiene más que un simple derecho de usar el bien y no de disponer de él.
- *Es temporal:* Es un derecho que puede constituirse por el tiempo de vida del usuario.
- *Es intransmisible:* Es solo a favor de una persona para que goce de la cosa y no puede ser cedido.

DERECHO ACTUAL

El derecho de uso constituye otro caso de cesión del disfrute previsto en el artículo 624 C.C. viene a ser un usufructo limitado solo en beneficio del usuario y su familia y que recae sobre bienes no consumibles se trata pues de un derecho real de goce sobre la cosa ajena que no es susceptible de cederse (ver el artículo 630 del C.C.) y por esta razón ni es gravable ni objeto de medidas de ejecución (inembargable) y no recae sobre créditos. Los actos por los que se constituye o modifique el derecho de uso deben ser registrados según las previsiones contenidas en los ordinales 2° y 3° del artículo 1820 C.C. En el usufructo los frutos corresponden tanto al usufructuario como al dueño, en cambio en el uso solamente al usuario le corresponden los frutos.

El uso como fuente del derecho "constituye la práctica, estilo o modo de obrar colectivo generalizado que se ha introducido imperceptiblemente y ha

adquirido fuerza de ley". Como vigor de la norma jurídica "califica que una disposición escrita o consuetudinaria, está en vigor que la realidad jurídica se rige por ella, que se cumple o se observa". Como derecho real, es la facultad jurídicamente protegida, de servirse de una cosa ajena conforme a las propias necesidades, con independencia de la posesión de la heredad, pero con el campo de conservar la sustancia de la misma manera.

Como ejercicio de un derecho, "el ejercicio del mismo, además de la ratificación de su existencia, determina la imposibilidad de su atrofia, en los de carácter permanente como el de propiedad. En lo mercantil "posee un significado como plazo en los documentos de crédito, el número determinado de días en que la letra se gira para su pago". En lo económico "expresa el rendimiento o aprovechamiento que cabe sacar de ella".

HABITACIÓN

En el Derecho romano, habiendo legado a una persona la habitación de la casa, ¿cómo había de interpretar este legado? Según el juicio que prevaleció entre los jurisconsultos era una simple ventaja el hecho, adquirida por el legatario, día por día, sin que pudiera extinguirse ni por la *capitis deminutio*, ni por el no uso. Salvo esta diferencia la habitación, limitada a la vida del legatario, no daba más que el derecho de uso, estando también sometida a las mismas reglas. Justiniano ha hecho de la habitación una verdadera servidumbre personal, habiendo permitido también a quien la goza alquilar la casa como si fuera el usufructuario.

La habitación, art. 625 C.C.: El derecho real de habitación consiste en poder habitarla con su familia aunque ésta aumente, se trata pues al igual que el derecho de uso, de un derecho de goce sobre la cosa ajena pero se distingue del uso respecto del contenido en que el habitacionista tiene solo la facultad de utilizar el inmueble en proporción legalmente descrita constituyendo un derecho más reducido. Otra diferencia podemos verla respecto del objeto a que se refiere, ya que mientras el uso puede recaer sobre los bienes muebles e inmuebles, el de habitación solo se constituye sobre inmuebles.

También podremos decir que hay una analogía entre los derechos de uso y de habitación; así, por ejemplo ambos se rigen por las disposiciones del título constitutivo (contrato, testamento) que todo caso puede ampliar o reducir el ámbito de las facultades conferidas a su titular así por ejemplo el principio de indivisibilidad de estos derechos reales puede derogarse en beneficio del derecho a acrecer entre colegatarios del uso y de habitación. En

defecto de normas establecidas convencionalmente que regulen específicamente una situación, se aplican las normas del código civil, especialmente dirigidas a su disciplina y a falta de estas, las normas relativas al usufructo (normas supletorias).

El uso comprende amplias facultades, cuyo contenido se limitará al solo goce de conformidad con la naturaleza del objeto del goce, los derechos de uso se están prohibidos su transmisión lo que explica que no puedan ser objetos de medidas judiciales de ejecución ya que estas llevarían a la transferencia de tales derechos. El derecho de uso no se podrá ejercerse sin caución previa y formal inventario de los muebles y descripción del estado de los inmuebles (artículo 627 CC).

El derecho de habitación se limita a lo que sea necesario para la habitación del concesionario y de su familia, según las condiciones del mismo.

Contenido del derecho de habitación

La habitación consiste en el derecho que tiene una persona de habitar una casa ajena con su familia, aunque ésta aumente y se limita, según el artículo 626 del C.C., a lo que fuese necesario para la habitación del concesionario y de su familia, lo cual variará teniendo en cuenta diversas situaciones como por ejemplo: la condición social del habitador, la conformación de la familia, las personas que convivan con el titular del derecho para prestar sus servicios a él o a su familia.

La idea de la habitación, es que el habitador se sirva de la cosa solamente para habitarla con su familia, descartando la idea de lucro o de explotación.

Derechos y obligaciones del usuario y del titular del derecho de habitación

1. Derecho a los frutos (artículo 625 C.C.)

El usuario tiene la facultad de tomar los frutos en medida limitada a sus necesidades y a las de su familia. Puede configurarse también en uso de cosas infructíferas (joyas, cuadros, etc.) cuyo contenido se limitará al solo goce de conformidad con su naturaleza. El habitacionista, por su parte, solo puede utilizar el inmueble para vivienda en la proporción establecida. Obsérvese que el uso comprende entonces facultades más amplias, así por ejemplo: el usuario podría instalar en el inmueble, una oficina para ejercer su profesión, en cambio en la habitación comprende todo el alojamiento, a menos que el título constitutivo de tal derecho hubiere autorizado al habitacionista a obtener mayoría de ventajas.

2. Prohíbe el ordenamiento jurídico la transmisión de los derechos de uso y habitación (artículo 630 C.C.)

Tales derechos no pueden ser objeto de medidas judiciales de ejecución ya que estas llevarían a la transferencia de tales derechos a sujetos distintos de los beneficiarios originales; no obstante por disposición expresa del constituyente los derechos de uso y de habitación pueden transmitirse.

3. Obligación de practicar inventario y dar caución

Los derechos de uso y de habitación no podrán ejercerse sin caución previa y formal inventario de los muebles y descripción del estado de los inmuebles (artículo 627 C.C.) de lo contrario el usuario y el habitacionista no podrán tener posesión de los bienes. El constituyente puede dispensar en el título constitutivo del derecho, de la obligación de dar caución y según las circunstancias, también podrá dar dispensa la autoridad judicial (parte final artículo 627 C.C.).

Los derechos de habitación y el uso de inmuebles son bienes inmuebles por el objeto a que se refiere por otra parte, el inventario de los bienes de uso y de la habitación así como de usufructo a que se refiere este artículo 627 C.C. deberá cumplir con las formalidades establecidas en los artículos 921, 922, 923 del CPC.

4. Obligación de comportarse como un buen padre de familia

No solo están obligados a abstenerse de causar deterioros a la cosa siendo responsables por los daños provenientes de culpa sino que además deben mantener el destino dado por el propietario.

5. Obligación de hacer las reparaciones y aportar los gastos

Los gastos cultivo de un fundo, recaen sobre el usuario que tomare los frutos, y el habitacionalista que ocupare toda la casa, debe efectuar las reparaciones menores. Ambos corren con la contribución como el usufructuario. El uso y la ocupación parcial de una casa condicionan la disminución proporcional de las obligaciones a su cargo (artículo 629 C.C.) en todo caso aún si el titular constitutivo del derecho del uso o habitación exonera al beneficiario de tales obligaciones tal exoneración no será oponible a terceros.

Constitución y extinción del derecho de uso y de la habitación

Tanto la constitución como la extinción del derecho de uso y la habitación

por las mismas normas aplicables al usufructo; sin que pueda concebirse su creación por la voluntad de la ley, por lo que resultan aplicables las disposiciones contenidas en los artículos 613, 620, 621, y 623 del C.C.

Puede constituirse por actos mortis causa como en un testamento, en un legado o por actos entre vivos por la voluntad de las partes, como por ejemplo convenciones. Y por prescripción según lo establecido en los artículos 1.977 y 1.979 del Código Civil.

El derecho de habitación se rige por la voluntad de las partes, por el titulo constitutivo en caso de testamentos y en defecto de los anteriores por disposiciones legales. Pero dado que las disposiones legales al respecto son escasas, se regula con carácter subsidiario por las normas establecidas para el uso y las aplicables al usufructo, en todo lo que respecta a su constitución, derechos y obligaciones.

Mapas conceptuales del capítulo VI



USO

El Derecho de Uso es le derecho de servirse o de emplear una cosa conforme a las propias necesidades, pero conservando la sustancia y tomando frutos precisos para las necesidades del usuario y de su familia

Se ubica, como un derecho real limitado, es decir un derecho parcial sobre una cosa que no le pertenece. El uso junto al usufructo y la habitación se consideran servidumbres personales. Se constituyen derechos reales unidos a la persona de su titular, siendo vitalicios.

Definiciones:" Es el derecho que uno tiene a usar o servirse de la cosa ajena según sus necesidades".

" Es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, con la obligación de conservar la cosa y tomar de ella solamente los frutos que le sean necesarios al usuario y a su familia".

Derechos y Obligaciones del usuario y del titular del derecho de habitación:

Los derechos del uso se reglamentará por el Título que lo constituye las obligaciones están moldeadas por las del usufructuario. Se limita el uso a las necesidades del usuario y de su familia.

1.- Derecho a los frutos.

2.-Prohíbe la transmisión de los derechos de uso y habitación.

3.-Obligaciones de practicar inventario y dar caución.

4.-Obligación de comportarse como un buen padre de familia.

5.-Obligación de hacer las reparaciones y aportar los gastos.

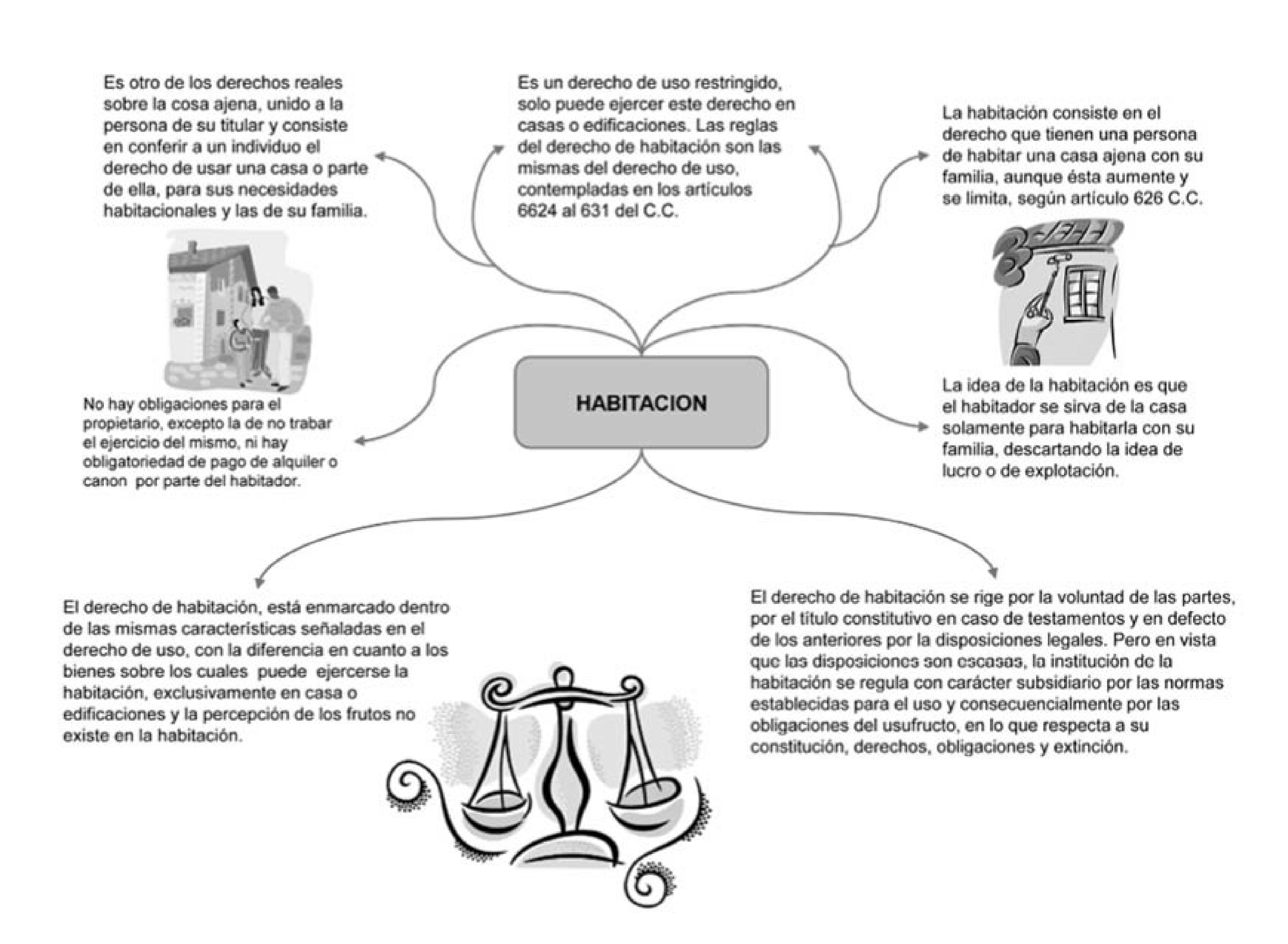
Pueden constituirse por actos mortis como el testamento o en un legado, o por actos entre vivos, por la voluntad de las partes.

Extinción: En cuanto a las formas de terminación del derecho de uso, se establece en el artículo 631 C.C., que se extingue de la misma forma que el usufructo, es decir: por muerte del usuario, por vencimiento del término, por consolidación, por el no uso durante 15 años, por perecimiento total de la cosa y por abuso del usuario

Características:

1.- Es un derecho real, pero mas restringido.
2.- Es un derecho de carácter personal: No puede vender los frutos, no puede ceder, ni arrendar su derecho de uso
3.-Es un derecho sobre una cosa ajena::
4.-Concede a su titular el "usus y fructus" limitados.
5.-Es susceptible de variar en extensión e intensidad.
6.-Se ejerce sobre cualquier tipo de bien.
7.-No puede cederse ni arrendarse, ni hipotecarse.
8.-tiene la presencia de dos sujetos usuario y el nudo propietario
9.-Es temporal.
10.- Es intransmisible




HABITACION
La habitación consiste en el derecho que tienen una persona de habitar una casa ajena con su familia, aunque ésta aumente y se limita, según artículo 626 C.C.
Es un derecho de uso restringido, solo puede ejercer este derecho en casas o edificaciones. Las reglas del derecho de habitación son las mismas del derecho de uso, contempladas en los artículos 6624 al 631 del C.C.
Es otro de los derechos reales sobre la cosa ajena, unido a la persona de su titular y consiste en conferir a un individuo el derecho de usar una casa o parte de ella, para sus necesidades habitacionales y las de su familia.
No hay obligaciones para el propietario, excepto la de no trabar el ejercicio del mismo, ni hay obligatoriedad de pago de alquiler o canon por parte del habitador.
La idea de la habitación es que el habitador se sirva de la casa solamente para habitarla con su familia, descartando la idea de lucro o de explotación.
El derecho de habitación, está enmarcado dentro de las mismas características señaladas en el derecho de uso, con la diferencia en cuanto a los bienes sobre los cuales puede ejercerse la habitación, exclusivamente en casa o edificaciones y la percepción de los frutos no existe en la habitación.
El derecho de habitación se rige por la voluntad de las partes, por el título constitutivo en caso de testamentos y en defecto de los anteriores por la disposiciones legales. Pero en vista que las disposiciones son escasas, la institución de la habitación se regula con carácter subsidiario por las normas establecidas para el uso y consecuencialmente por las obligaciones del usufructo, en lo que respecta a su constitución, derechos, obligaciones y extinción.



Capítulo VII. **LA ACCESIÓN**

LA ACCESIÓN. Definición. Fundamento jurídico legal. Tipos. Accesión de bienes muebles e inmuebles. Condiciones que deben ser concurrentes. Mutuación de cauce. Formación de isla. Accesión artificial en bienes inmuebles. Incorporación en suelo propio de materiales ajenos. Incorporación en suelo propio de materiales propios. Incorporación en suelo ajeno de materiales ajenos. Ocupación de fundo ajeno con construcciones iniciadas en fundo propio. Adjunción o unión. Mezcla o conmixtión. Especificación. La prescripción. MAPAS CONCEPTUALES.

Capítulo VII. **LA ACCESIÓN**

Accesión

Definición

Es el derecho en virtud del cual el propietario de una cosa hace suyo todo lo que la cosa produce y toda otra cosa que se le una o incorpore natural o artificialmente. Los frutos naturales y los frutos civiles pertenecen por derecho de accesión al propietario de la cosa que los produce. El propietario puede hacer en su suelo o debajo de él toda construcción, siembra, plantación, o excavación y sacar por medio de ellas todos los productos posibles, salvo las excepciones establecidas en el capítulo de las servidumbres prediales y lo que dispongan leyes especiales y los reglamentos de policía.

Fundamento Jurídico Legal

La mayoría de los autores justifica la accesión con el acierto de que lo accesorio sigue a lo principal. Cuando se reúnen las condiciones de la accesión propia indica que la misma supone concurrencia de las siguientes condiciones:

1) La existencia de, al menos, dos cosas.

2) La unión o incorporación de esas cosas.

3) La accesoriedad de una o más cosas unidas o incorporadas respecto de otra, que se califica de principal.

Cuando se reúnen las condiciones aquí interés de que las cosas se mantengan unidas o incorporadas porque en esa forma prestan una utilidad mayor o la que prestarían aisladamente y porque su separación significaría pérdida de riqueza toda vez que, por hipótesis, no podría lograrse sin perjuicio al menos para una de ellas.

• *La accesión en el ordenamiento jurídico venezolano*

Existen dos formas de accesión: la accesión respecto de lo que se incorpora o se une a la cosa y la accesión respecto del producto de la cosa.

La primera se da cuando una cosa se une a la otra, considerada como una verdadera accesión y se denomina **accesión propia**. La segunda se refiere a los frutos derivados de una cosa determinada por el código como accesión respecto del producto de la cosa; se denomina **accesión impropia.**

TIPOS DE ACCESIÓN

1. La accesión discreta, por producción o *impropia*, que es el derecho en virtud del cual el propietario hace suyo todo lo que la cosa produce.

2. Accesión continua, por unión o *propia*, que es el derecho en virtud del cual el propietario hace suyo todo lo que se una o incorpore a la cosa natural o artificialmente en calidad de accesorio y de modo inseparable.

• *Accesión propia*

Se conoce también con el nombre de accesión por unión o continúa. Es definida como la verdadera accesión, ya que atribuye al objeto principal del titular la propiedad de la cosa que se incorpora o une. Por consiguiente, implica la unión de dos o más cosas de diferentes dueños y que forman un todo inseparable o indivisible.

Al hablar de una verdadera accesión, debemos tener presente la existencia de una unión o incorporación de un modo natural y por obra de la naturaleza. Al ser éstos los supuestos, no existiría la obligación de pagar nada a cambio o de indemnizar los daños causados por esa unión o incorporación.

La accesión propia, si bien no asegura plenamente que las cosas permanezcan unidas o incorporadas, tiende a mantener esa unión o incorporación puesto que atribuye a una misma persona la propiedad de las cosas unidas o incorporadas (es de esperar que en la mayoría de los casos ese dueño único opte por aprovecharse de la mayor utilidad de prestar las cosas unidas o incorporadas y por evitar la pérdida de riquezas que para él significaría separarlas).

• *Accesión impropia*

Se denomina también como accesión pro producción. Consiste en que la propiedad tiene el titular de un bien principal, se extiende a los elementos, de esta nacen o se producen. Así es el caso. Que los frutos de la cosa pertenecen por derecho de accesión al propietario de la cosa que los produce. Por supuesto el propietario, al hacer suyos los frutos, no hace más que ejercer su derecho de dominio, en que está incluido el goce.

De acuerdo al legislador, los frutos de la cosa pertenecen por derecho de accesión al propietario de la cosa que los produce. En este sentido, el propietario al hacer suyos los frutos, no hace más que ejercer su derecho de dominio, en el que está incluido el goce.

En este sentido, existen los frutos naturales, aquellos que provienen directamente de la naturaleza de la cosa o por la intervención más o menos de la industria del hombre, como por ejemplo: los granos, los productos de las minas, canteras y los frutos civiles, es el rendimiento que obtiene el propietario de una cosa por el uso que de ella haga un tercero.

- *Accesión de bienes muebles e inmuebles*

Accesión de bienes inmuebles

En nuestra legislación la accesión con respecto a los **bienes inmuebles** se agrupan en: 1) Accesión natural 2) Accesión artificial.

1) Accesión natural

Cuando nos referimos a la accesión natural en bienes inmuebles implica que una cosa inmueble corporal si una incorpora en calidad de accesión de modo inseparable y por la obra de la naturaleza, a otra cosa u otras cosas, que no pertenecen al propietario de la cosa principal. Los únicos casos de accesión natural en bienes inmuebles regulados en nuestro derecho son cuatro en virtud de las aguas:

a) Aluvión

b) Avulsión

c) Mutuación de cauce

c) Formación de isla.

a) **Aluvión**

Es el caso típico de la accesión natural en bienes inmuebles y lo proveemos en los siguientes términos: "Las agregaciones e incrementos de terreno que se forman sucesiva e imperceptiblemente en los fondos situados a orillas de los ríos o arroyos, se llaman aluvión y pertenecen a los propietarios de estos fondos". Artículo 561 C.C.

Observamos en la citada norma la existencia de ciertas condiciones para que esta clase de accesión proceda como son:

a) Uno o más fondos que colidan con un río o arroyo en el buen entendido

de que no se distingue entre río navegable y no navegable.

b) Las agregaciones o incrementos del fondo que se formen en sucesiva e imperceptiblemente en las orillas.

c) Que esas agregaciones o incrementos sean efectos natural de las aguas.

Condiciones que deben ser concurrentes

Como consecuencia de los mencionados supuestos o condiciones las agregaciones o incrementos son propiedad de los propietarios de los fondos correspondientes en forma instantánea. Si él no es navegable o flotable los propietarios no podrán impedir al uso público el paso para la navegación y el manejo de objetos flotantes.

Por otra parte, el terreno aluvional no forma un nuevo fondo sino que pasa a considerarse parte del terreno primitivo así que dicho terreno quedará sometido a todos los gravámenes que pesaban sobre el terreno primitivo y el arrendatario de este tiene derecho a gozar de aquel.

Nuestro Código Civil regula dos cosas semejantes al aluvión: a) El terreno abandonado por el agua corriente que insensiblemente se retira de una de las riberas sobre la otra, pertenece al propietario de la ribera descubierta sin que el dueño de la otra ribera pueda reclamar el terreno perdido. Es el carácter “Insensible” del retiro de las aguas lo que asemeja este caso del aluvión y lo diferencia de la mutación del cauce.

Este derecho no proceso respecto a los terrenos abandonados por el mar, los cuales pasan a pertenecer al dominio privado de la nación.

b) **Avulsión**

Es una forma de accesión consagrada en el artículo 564 del Código Civil, donde se plantea el supuesto que un río arranque por fuerza súbita parte considerable y conocida de un fundo ribereño, arrojándolo a un fundo inferior o bien sobre la ribera opuesta.

Supone una hipótesis difícilmente realizable:

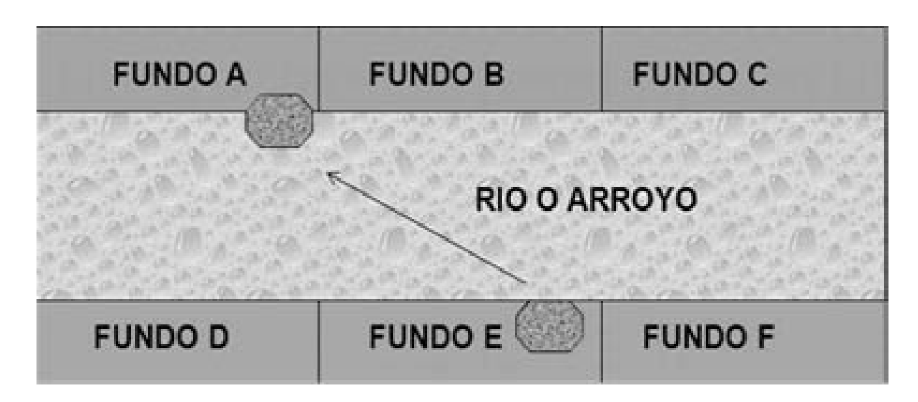
a) Que un río por fuerza súbita, o sea, por acción violenta y transitoria, arranque una parte de un fondo ribereño y lo arroje hacia un fondo interior o situado en la ribera opuesta, el cual se agrega por yuxtaposición o por superposición.

b) Que la parte desprendida sea considerable y conocida, es decir, reconocible.

Dados estos supuestos, el propietario de la parte desprenda puede reclamar

la propiedad dentro del año siguiente y aún vencido dicho término siempre que en este último caso el propietario del fondo al cual se haya adherido la parte desprendía no hubiere aún tomado posesión de ella. Si el propietario de la parte desprendida reclama oportunamente, corre por su cuenta no solo los gastos de llevársela sino también los daños y perjuicios que con esa operación cause al propietario del fondo al cual se adhirió la parte desprendida. Debemos observar que el propietario de la parte desprendida puede arrancar o pedir se le entregue ésta y llevársela, pero no puede pretender seguir poseyéndola en el lugar que se encuentre porque ello perjudicaría al otro propietario.

Como se observa, la accesión no opera instantáneamente ni de pleno derecho, porque en el primer año el propietario del fundo al cual se adhirió la parte desprendida no puede adquirir esa porción y, vencido que sea el año para adquirirla, necesita haber tomado posesión de ella siendo suficiente, al efecto, una sola actuación posesoria.



Mutuación de cauce

Esta forma de accesión se da en el caso que un río formare nuevo cauce de manera natural, abandonando el antiguo. Disposición consagrada den el artículo 569 del Código Civil, que dispone que el cauce antiguo pertenezca a los propietarios de los fundos confinantes en ambas riberas y se dividirá proporcionalmente hasta el medio del cauce, según el frente de cada terreno.

De igual manera esta disposición es ampliada en la Ley Forestal de suelos y aguas en su artículo 90 que contempla el caso de formación de nuevos cauces no navegables. El nuevo cauce pertenecerá a los dueños de los fundos atravesados por su corriente. Además, la mencionada Ley consagra en su artículo 88, el caso de formaciones de nuevos cauces navegables, y dispone que ese nuevo cauce navegable sea de dominio público.

Formación de isla

La ley regula varias hipótesis en la mayoría de los cuales no opera el mecanismo de la accesión:

a) Cuando en los ríos o lagos interiores navegables o en los mares adyacentes a las costas de Venezuela se formen islas, islotes u otras formación de capa terrestre pertenecen a la Nación o siempre y cuando las islas y demás agregaciones de terreno no provengan de un terreno de la ribera transportado por el río por una fuerza súbita, caso en el cual el propietario del fondo del cual se haya desprendido el terreno conservará la propiedad del mismo.

En ninguno de los casos expuestos se da la accesión porque en caso de excepción no hay cambio de propietario y porque difícilmente puede sostenerse que la Nación adquiere las islas y demás agregaciones de terreno que tratamos en virtud de ser "propietario" del mar territorial y de los ríos o lagos interiores navegables.

b) Cuando en un río no navegable se forme una isla u otra agregación de terreno, corresponderá a los dueños de cada ribera de la parte que quede entre ella y una línea divisoria tirada por el medio del cauce, dividiendo entre los dueños de cada ribera la parte correspondiente en proporción a la extensión del frente que tiene cada fondo sobre el río.

Pero en este caso, se exceptúa el caso de que la isla o agregación del terreno provenga de un terreno de la ribera transportado por fuerza súbita, el cual el propietario del fondo que se haya desprendido el terreno, conservará la propiedad del mismo.

c) Si un río, variando su curso, rueda haciendo una isla, el todo o parte del fondo ribereño, el dueño conservará el fondo rodeado, caso en el cual tampoco opera la accesión toda vez que no hay cambio de propietario.

Accesión artificial en bienes inmuebles

Para que opere o proceda esta clase de accesión debe regirse por unos principios generales:

a) El propietario, es quien hace suyo todo lo que una o incorpore al suelo de manera inseparable, ya que se considera que el suelo por su estabilidad y fijeza es la cosa principal.

b) Cuando la cosa unidad o incorporada al suelo pertenece a quién no es propietario de éste, la regla general, es que el propietario del suelo se hace propietario del todo, pero debe indemnizar al propietario de la cosa accesoria de acuerdo a que nadie debe enriquecerse sin causa o costa de otro.

c) Como la incorporación o unión es, por definición, el resultado de una actividad humana, se comprende que sus consecuencias jurídicas varíen de acuerdo con la buena fe o mala fe de las personas correspondientes.

La accesión artificial en bienes inmuebles presupone que la cosa unida o incorporada al suelo no pertenece al propietario de éste; pero a su vez, toda construcción, siembra, plantación u otra obra sobre o debajo del suelo se presume hecha por el propietario o sus expensas y, le pertenece, mientras no conste lo contrario, sin perjuicio.

Incorporación en suelo propio de materiales ajenos

Al respecto el artículo 555 establece que: “Toda construcción, siembra, plantación u otras obras sobre o debajo del suelo, se presume hecha por el propietario a sus expensas y que les pertenece, mientras no conste lo contrario, sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos por terceros”.

Por ende, cuando el propietario del suelo construye, realiza plantaciones, o hace otro tipo de obras sobre su suelo, y utiliza para ello materiales ajenos, existiendo buena fe, mantendrá la propiedad de lo construido o plantado, pero deberá pagar el valor de los materiales, según lo contempla el artículo 556. Si por el contrario, estuviese en presencia de mala fe o culpa grave el propietario quedaría obligado además, al pago de los daños y perjuicios.

En el caso al propietario de los materiales, éste no tienen derecho a llevárselos, a menos que pueda hacerlo, según el caso, sin destruir la obra construidas o sin que perezcan las plantaciones. De igual manera, en el caso del valor de los materiales que debe pagar el propietario del inmueble al dueño de los materiales, debe ser considerado bajo justiprecio, por medio de avalúo actualizado.

Incorporación en suelo ajeno de materiales propios

En el mismo fundamento consagrado en el artículo 55 ejusdem, donde toda construcción o plantación se presume hecha por el propietario, el legislador reguló los casos donde una persona construía en suelo ajeno, pero con materiales de su propiedad, manteniendo así el mismo principio, al consagrar en su artículo 557 ejusdem, que el propietario del fundo donde se edificare, sembrare, o plantare por otra persona hace suya la obra.

En este sentido, se disponen cuatro casos en las incorporaciones en suelo ajeno con materiales propios:

1. Si existió buena fe por el ejecutor de la obra.
2. Si existió mala fe por el ejecutor de la obra.
3. Si existió mala fe de ambas partes.
4. Si el valor de la construcción excede evidentemente del valor del fundo.

En la primera situación, el propietario del fundo donde se edificare o sembrare por otra persona, hace suya la obra, siempre que exista buena fe, pero para ello deberá optar entre dos alternativas: pagar el valor de los materiales, el precio de la mano de obra y demás gastos inherenres a la obra,

o pagar el aumento del valor adquirido por el fundo.

En el segundo caso supuesto, estaríamos en presencia de la mala fe por parte del ejecutor de la obra, en éste caso, el propietario del inmueble tiene la posibilidad de pedir la destrucción de la obra y hacer que el ejecutor de la misma deje el inmueble en sus condiciones primitivas y además le repare los daños y perjucios causados.

El tercer caso, provee la posibilidad de que ambas partes, propietario del inmueble y ejecutor de la obra, hubieren procedido de mala fe. El propietario adquirirá la propiedad de la obra con la obligación de reemblosar al ejecutor de la obra, el valor de la misma.

Y la cuarta situación, es la posibilidad de que el valor de la construcción exceda evidentemente al valor del inmueble, contemplada en el artículo 558. En este caso, el legislador dispone que, en estos casos, el propietario puede pedir que la propiedad de todo se le atribuya al ejecutor de la obra, contra pago de una justa indemnización por su inmueble y además por los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

Incorporación en suelo ajeno de materiales ajenos

En el caso de lo establecido en el artículo 560 del Código Civil, donde dispone que la construcción o las plantaciones son realizadas, no por el propietario del suelo, sino por un tercereo, con materiales que le pertenecen a otra persona, se presentaría lo siguiente:

- El propietario de los materiales no tiene derecho a reivindicación, sin embargo puede interponer dos acciones: una principal contra el ejecutor de la obra exigiendo la indemnización por el uso de los materiales y una acción subsidiaria contra el propietario del inmueble, solamente por lo que quedaba debiendo al ejecutor de la obra.

- El ejecutor de la obra, debe pagar solamente los materiales que utilizó, siempre y cuando haya actuado de buena fe, si hubo mala fe debe agregar el valor de los materiales los daños y perjuicios causados por el dueño de los materiales.

- El propietario del inmueble se encontraría, en cuanto al ejecutor de la obra en la misma situación del que construye en suelo ajeno con materiales propios.

Ocupación del fundo ajeno con construcciones iniciadas en fundo propio

De conformidad con lo establecido en el artículo 559 del Código Civil que regula la ocupación de un fundo ajeno con construcciones iniciadas en fundo propio, por lo cual hay que tener en cuenta lo siguiente:

- Debe existir buena fe por parte del ejecutor de la obra.

- Es necesario que la parte ocupada sea relativamente pequeña en relación a todo el inmueble, es decir que no se ocupe gran parte del inmueble hasta el punto de considerar más importante la construcción que el inmueble o al punto de ocupar prácticamente todo el inmueble.

- Se exige un simple conocimiento de la situación que el propietario, es decir, que la persona dueña del inmueble se dé cuenta o perciba la construcción de un edificio al lado de su inmueble, independientemente según parte de la doctrina, que supiera o no, que parte de ese edificio se construía sobre una parte de su inmueble.

- Es aplicable solo a edificios y no a cualquier construcción.

Accesión de muebles

Se presentan situaciones diversas y se requiere tener en cuenta lo siguiente:

- Debe tratarse de la unión o incorporación exclusiva de bienes muebles.

- Los bienes muebles deben pertenecer a distintos propietarios.

- Los bienes muebles que se unan o incorporen deben formar un todo inseparable, de manera que su separación perjudique la naturaleza misma del objeto.

- Es indispensable, para aplicar las normas sobre accesión mobiliaria, que no exista acuerdo o convención expresa o tácita entre los propietarios, ya que en éstos casos se aplicaría la libre voluntad de las partes.

- Con relación al derecho de accesión, que tiene por objeto cosas muebles pertenecientes a diferentes dueños, el artículo 571 del Código Civil sostiene que se regulará por los principios de equidad.

- Para resolver los problemas que se presenten en la accesión mobiliaria, se sigue el principio que "lo accesorio sigue a lo principal".

Adjunción o Unión

Llamada también adición que de acuerdo al artículo 572 se da cuando dos cosas muebles pertenecientes a diferentes dueños, se hayan unido formando un todo, pero pudiendo separarse sin notable deterioro. El legislador

contempló dos supuestos: primero, que las cosas pudieran separarse y segundo que no pudieran superarse.

En el primer caso, las cosas que se unieron pueden separarse y por ende cada propietario conservaría la propiedad de su cosa y se puede pedir la separación. Este criterio, merece destacar lo siguiente; en principio las cosas deben separarse para que se presente la accesión, lo cual es incorrecto, pues la intención del legislador quiso dar a entender, que la adjunción o unión supone una conexión de tal naturaleza que no hace perder su fisonomía individual a las cosas unidas y que éstas, en caso de separarse, puedan subsistir después

En el segundo caso, si las cosas no pueden separarse o tal separación es difícil, con mayor razón opera el fenómeno de la accesión. En estos casos, donde no se puedan separarse las cosas, sin que se presente un notable deterioro de cualquiera de ellas, es obvio que cada propietario no podría conservar la propiedad del todo, por lo tanto corresponderá al propietario de la cosa que forme la parte más notable o principal, con la obligación de pagar a los demás propietarios el valor de las cosas unidas.

En éste mismo supuesto, puede darse el caso de que la cosa incorporada fuere mucho más preciosa que la principal y se hubiere empleado sin el consentimiento de su propietario. Este caso es regulado por el legislador estableciendo en el tercer aparte del artículo 572, que el propietario de la cosa incorporada (mucho más preciosa que la principal) tiene a su elección dos posibilidades: apropiarse el todo, pagando el propietario de la cosa principal su valor o bien pedir la separación de la cosa incorporada, aunque de ello pueda resultar el deterioro de la otra.

Mezcla o Conmixtión

Llamada también confusión y consiste en la formación de una cosa con la mezcla de varias materias pertenecientes a distintos dueños. Técnicamente la mezcla equivale al caso de materiales, sean éstos áridos o líquidos, que se mezclan y no pueden separarse perdiendo sus cualidades propias, como por ejemplo el caso de los materiales para fabricar las pinturas, productos químicos y otros.

Sin embargo, al igual a la adjunción o unión, el legislador contempla dos supuestos: primero, las primeras que formaron la cosa puedan separarse y segundo cuando las materias que formaron la cosa no puedan separarse.

En el primer supuesto, varias materias se mezclan y forman una cosa, con la

particularidad de que las materias pueden perfectamente separarse sin daño o deterioro alguno. En éstos casos, el que no haya consentido en su mezcla, tendrá derecho a pedir su separación. Es obvio que en estos casos, no estaríamos frente a ninguna forma de accesión.

En el segundo supuesto, varias materias se mezclan formando una cosa, pero las materias no puedan separarse y en caso de poder hacerlo, no puede efectuarse la separación sin daño o deterioro. En esta circunstancia, el objeto formado por la mezcla de materias pertenecientes a distintos dueños se hará común en proporción al valor de las materias petenecientes a cada uno.

Especificación

Es un caso particular de accesión, ya que se produce la unión del trabajo propio y la materia. El legislador venezolano contempla, en el artículo 576, el caso de que una persona hubiere hecho uso de materias que no pertenecieren para formar una cosa de nueva especie. Puedan o no estas materias volver a tomar su primitiva forma, el dueño de ellas tendrá derecho a la propiedad de la cosa nuevamente formada, e indemnizará a la otra persona del valor de la obra de mano.

Esta disposición tiene su excepción en el artículo 578, lo cual consagra el caso de que la mano de obra fuere de tal manera importante que exceda en mucho el valor de la materia empleada. La industria se considerará entonces como la parte principal, el artífice tendrá derecho a retener la cosas nuevamente formada, y a reembolsar el valor de la materia a su propietario.

La prescripción

El artículo 1.952 del Código Civil consagra la prescripción como un medio por el cual se adquiere un derecho o se liberta de una obligación, por el tiempo y bajo las demás condiciones determinadas por la ley. Encontramos dos clases: **Adquisitiva** o usucapión y la **extintiva** o liberatoria.

a) La prescripción adquisitiva o usucapión

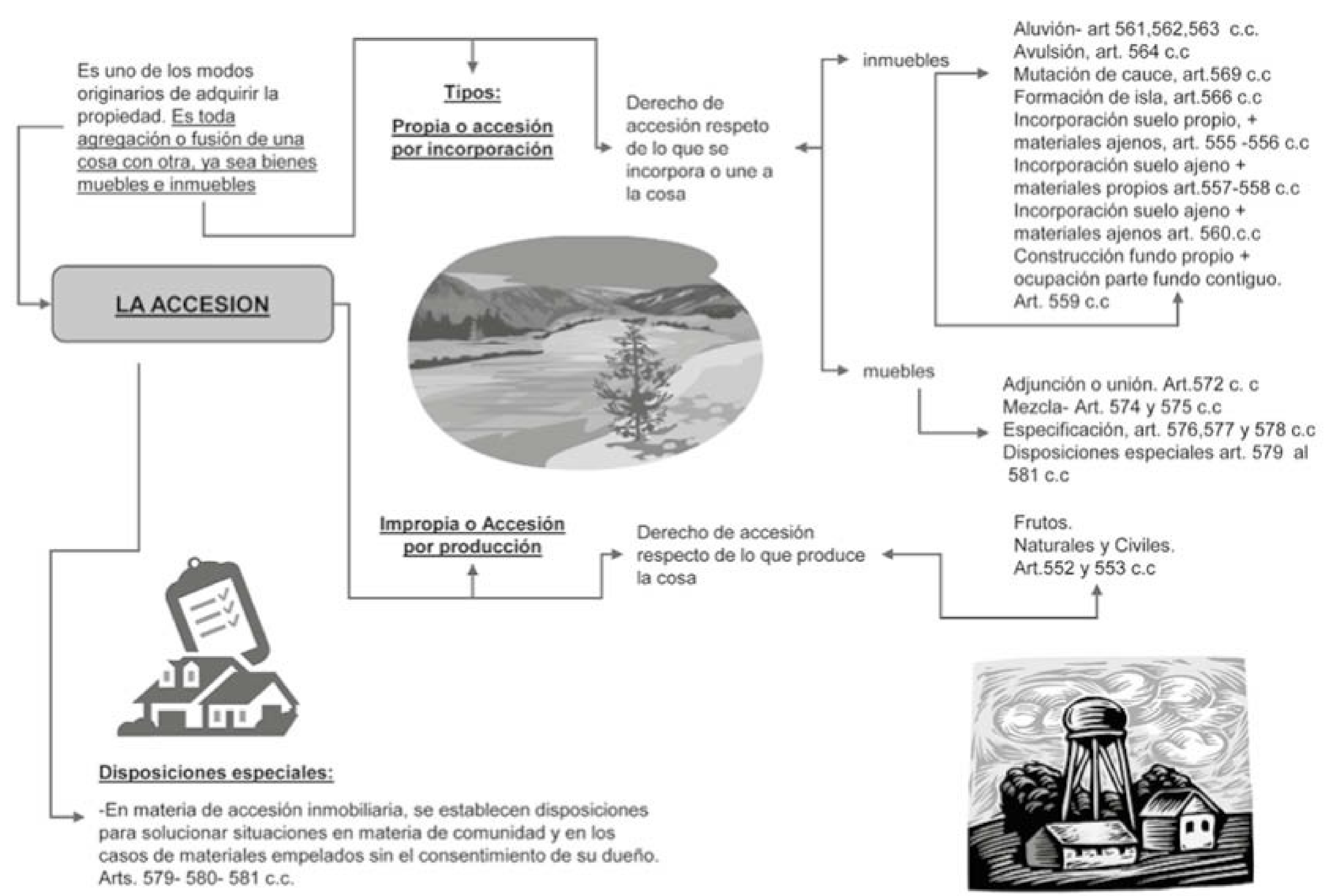
Es aquella que implica un traslado de un derecho de un titular a otro. No muere el derecho que se prescribe, sino que se transfiere de un titular que ha sido negligente en el uso de aquel, y se le incorpora al patrimonio de un poseedor legítimo que ha demostrado ante la sociedad y la ley el "uso" del derecho. Se aplica en la adquisición de derechos reales, como la propiedad.

b) La prescripción extintiva o liberatoria

Tiene su campo en las obligaciones y acciones en general. No hay posesión, ya que la inactividad o pasividad del titular del crédito extingue la acción para reclamar el derecho. No se adquiere ningún derecho. La liberación de la deuda no es un derecho ni la adquisición de un derecho.

Mapa conceptual del capítulo VII




LA ACCESION
Es uno de los modos originarios de adquirir la propiedad. Es toda agregación o fusión de una cosa con otra, ya sea bienes muebles e inmuebles
Tipos:
Propia o accesión por incorporación
Derecho de accesión respeto de lo que se incorpora o une a la cosa
inmuebles
Aluvión- art 561,562,563 c.c.
Avulsión, art. 564 c.c
Mutación de cauce, art.569 c.c
Formación de isla, art.566 c.c
Incorporación suelo propio, + materiales ajenos, art. 555 -556 c.c
Incorporación suelo ajeno + materiales propios art.557-558 c.c
Incorporación suelo ajeno + materiales ajenos art. 560.c.c
Construcción fundo propio + ocupación parte fundo contiguo. Art. 559 c.c
muebles
Adjunción o unión. Art.572 c. c
Mezcla- Art. 574 y 575 c.c
Especificación, art. 576,577 y 578 c.c
Disposiciones especiales art. 579 al 581 c.c
Impropia o Accesión por producción
Derecho de accesión respecto de lo que produce la cosa
Frutos.
Naturales y Civiles.
Art.552 y 553 c.c
Disposiciones especiales:
-En materia de accesión inmobiliaria, se establecen disposiciones para solucionar situaciones en materia de comunidad y en los casos de materiales empelados sin el consentimiento de su dueño. Arts. 579- 580- 581 c.c.



Capítulo VIII. **LA COMUNIDAD**

LA COMUNIDAD. Definición. Naturaleza jurídica doctrinaria. Comunidad perpetua. Derechos de los acreedores. Defensa de la comunidad. Duración. Régimen. Tipos. Extinción. Derechos de los comuneros. Derechos de los acreedores de los comuneros. Disolución de la comunidad. Comunidad conyugal. Comunidad concubinaria. Comunidad hereditaria. La comunidad en propiedad horizontal. MAPAS CONCEPTUALES.

Capítulo VIII. **LA COMUNIDAD**

COMUNIDAD

DEFINICIÓN

Hay comunidad, cuando en una misma relación jurídica, con un mismo objeto, hay varios sujetos, es decir, es cuando se presenta la existencia simultáneamente de varios titulares de un mismo derecho sobre una misma cosa. No obstante, se registran determinadas características con respecto del objeto de derecho para que pueda producirse el fenómeno de la comunidad:

La cosa sobre el cual recae el derecho común debe ser indivisible, bien por naturaleza o bien en virtud de disposiciones legales o voluntarias. La ley venezolana identifica a la comunidad con la copropiedad o condominio, es decir, el caso de que existan varios titulares de un mismo derecho de propiedad.

La comunidad del derecho de propiedad es quizás la más frecuente de todas y se designa comunidad, condominio, copropiedad, condueños, copartícipes o propiedad múltiple. La comunidad se puede considerar, que es una modalidad del derecho de propiedad, ya que esta puede corresponder al mismo tiempo a diversas personas. El concepto esencial de comunidad es la relación entre una misma cosa con distintos dueños.

En este sentido, la comunidad entra en el más amplio concepto de contitularidad de derechos y recorre todas las posibles hipótesis en las cuales un mismo derecho pertenece en su entereza a dos o más personas. La comunidad en particular puede ir desde el derecho de propiedad hasta cualquier otro derecho real sobre un mismo bien y perteneciente a vaias personas.

Cuando una cosa pertenece en propiedad a varios sujetos, la situación jurídica que se presenta es la siguiente: cada uno de los comuneros tiene un derecho que envuelve toda la cosa, derecho cualitativamente igual al de los otros comuneros, pero el derecho de cada uno sobre la cosa coexiste con el igual derecho de todos los demás comuneros y no puede admitirse que cada comunero pueda gozar ilimitadamente o disponer enteramente y sólo de la

cosa.

Entonces, la comunidad es el derecho real de propiedad, por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre un bien mueble o inmueble, y cada uno de ellos es titular de derecho sobre una porción indivisa.

NATURALEZA JURÍDICA DOCTRINARIA

Existen al respecto dos posiciones fundamentales:

a) La doctrina romanística (*condominium iuris romani*)

b) La doctrina germánica (*condominiun in ris germani*).

En la posición romanística, encontramos dos tendencias:

a) Una llamada posición tradicional, que nutre al legislador venezolano, parte de que la copropiedad no se establece directamente sobre la cosa, sino sobre una parte ideal, la cuota, hay una propiedad de la cuota, pero no la propiedad de una parte del bien, y en consecuencia debe conceptuarse la cosa como dividida en partes iguales, en cuotas cuya propiedad se atribuye a cada uno de los condominios.

b) Una segunda tendencia, denominada moderna, sostiene que esta propiedad es en realidad una propiedad plena de cada uno de los comuneros sobre la cosa, pero limitada en su ejercicio por el derecho de cada uno de los otros copropietarios. La concurrencia de los derechos de los demás limita el disfrute de los beneficios que pueda proporcionar la cosa, y sirve para establecer la contribución de cada copropietario a la carga.

La posición germánica parte de que la comunidad no es la concurrencia de los derechos de varias personas sobre la cosa, sino la propiedad de un grupo social, de un ente diferente de cada uno de los copropietarios. Los copropietarios tienen participación en un ente ideal diferente, que es la comunidad, y a la cual se atribuye el poder, el dominio, la propiedad plena sobre la cosa.

El legislador venezolano parte de que cada uno de los comuneros tiene participación directa en la cosa común, al hablar en el artículo 760 C.C.: "La parte de los comuneros en la cosa común...", lo cual nos hace abandonar de plano la posibilidad de aplicar la propiedad a través de la posición germánica. La reducción del artículo 760 C.C., inclina al intérprete a creer que el legislador se nutre de la concepción de la cuota ideal (tradicional

romanística) Al hablar de la parte de los comuneros en la cosa común, se refiere a la propiedad sobre una parte de ella, que no puede ser sino la cuota ideal.

Podemos establecer que cuando un mismo derecho tiene simultáneamente varios titulares, se entiende por comunidad. Dentro de este concepto encontramos tres elementos que lo integran:

1. La pluralidad de sujetos.

2. La unidad en el objeto o indivisión material

3. La atribución de cuotas del derecho de propiedad a los distintos sujetos.

CARACTERÍSTICAS

Antes de profundizar en los caracteres de la comunidad, es conveniente resaltar cuando estamos en presencia de comunidad y en cuales casos no.

Existe comunidad: Cuando sobre un derecho hay simultaneamente varios titulares. En la comunidad pueden suscitarse diversas situaciones al respecto:

Comunidad con singularidad de objeto: Constituyen los casos de comunidades sobre un solo derecho, por ejemplo: cuando dos o tres personas (el padre, la madre y el hijo) adquieren juntos un inmueble.

Comunidad con pluralidad de objetos: Puede darse una comunidad sobre un conjunto de derechos, como por ejemplo, el caso de los coherederos de una herencia que comprende una diversidad de derechos.

No existe Comunidad: Cuando a pesar de existir varios titulares del derecho, el objeto se encuentre en los siguientes supuestos:

- Cuando sobre el objeto exista una pluralidad de derechos de contenido esencialmente diverso. Por ejemplo, el caso de un inmueble sobre el cual existen derechos diferentes. Maria es propietaria, Luis es usufrutario y José es hipotecario. En este caso los titulares de los diversos derechos no son comuneros, ya que los derechos que tienen cada uno de ellos son completamente diversos entre sí (propiedad, usufructo, derecho de crédito), o sea, hay una coexistencia de derechos sobre un mismo iinmueble.

- Cuando existe un bien que puede o no formar una unidad económica y está formado por partes concretas y separadas. Es el caso, cuando Miguel es propietario de una lancha y Luis es propietario de un remolque. En ningún caso existe comunidad de propiedad entre ambos, aunque el remolque pueda en cualquier momento pueda trasladar a la lancha a la marina. Aquí, pudiera

existir según la voluntad de sus propietarios es un alquiler, un comodato, pero nunca una comunidad.

Aclarado estos puntos, pasamos a enunciar los caracteres de la comunidad:

- Pluralidad de sujetos: Es indispensable en la comunidad que los titutales del derecho sean varios. Por ello, resaltemos un caso diferente, el de las sociedades mercantiles o compañías, que constituyen una nueva persona jurídica distinta a los accionsitas que la integran, ya que para su constitución se requiere de varias personas.

- Unidad de objeto: Significa que todos los comuneros ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes, aunque éstos sean varios. En este caso, se desprende que los derechos de los comuneros deben ser cualitativamente iguales, es decir, sean los mismos tipos de derechos, lo que no impide que sean cuantitativamente diversos. El objeto de la comunidad no deben recaer relaciones o poderes jurídicos diversos.

- La indivisibilidad: Es uno de los caracteres fundamentales de la comunidad. Ninguno de los comuneros debe tener una parte materialmente determinada en el objeto y en consecuencia, no se puede atribuir un derecho exclusivo sobre ninguna porción de la cosa.

La comunidad perpetua

Para hablar de la comunidad perpetua debemos tomar en cuenta la duración de la comunidad, como primer aspecto destacamos que la comunidad no se disuelve nunca por el solo transcurso del tiempo por prolongado que este sea. Sin embargo, el legislador venezolano establece en el artículo 768 del Código Civil que “a nadie puede obligarse a permanecer en comunidad y siempre puede cualquiera de los participes demandar la partición”. Podemos con esta aseveración determinar que la comunidad perpetúa como regla general no existe sino en la medida que los comuneros lo acuerden y convengan.

La regla indicada en el artículo 768 del C.C. tiene excepciones:

1. No rige en el caso de las comunidades organizadas por la ley para un fin preciso, como la comunidad conyugal.

2. “No podrá pedirse la división de cosas que si se partieran, dejarían de servir para el uso a que están destinada”. Artículo 769 C.C.

3. Es válido el pacto de que se deba permanecer en comunidad por un

tiempo determinado, no mayor de cinco años, la autoridad judicial podrá ordenar la división antes del tiempo, en caso de graves circunstancias, si el pacto excede de cinco años no es nulo sino que se reduce a cinco, los comuneros pueden prorrogar el pacto cuantas veces lo deseen.

4. El testador puede prohibir la partición de la herencia cuando al menos uno de los herederos sea menor hasta un año después de cumplido la mayoría, en este caso el Juez puede permitir la partición de existir graves y urgentes circunstancias.

Derechos de los acreedores

La ley otorga dos derechos a los acreedores de los comuneros para evitar que estos puedan resultar perjudicados por la partición que realicen los comuneros, estos derechos están establecidos en el artículo 766 del Código Civil Venezolano.

1. **Pueden intervenir en la partición:** Para hacer valer sus derechos mientras la partición no haya efectuado en el ejercicio de este derecho pueden llegar a oponerse a que se efectué la partición antes de que se encuentren satisfechas sus acreencias y en tal caso, el comunero puede dar caución o garantía suficiente para hacer cesar la oposición.

2. Pueden impugnar la partición ya consumada; pero solo en dos casos, cuando haya habido fraude y cuando la partición se haya realizado a pesar de su formal oposición.

Defensa de la comunidad

Para la protección de su derecho el comunero puede ejercer todas las acciones en su defensa tanto desde el punto de vista de copropietario como de coposeedor, es decir que puede ejercer acciones petitorias así como acciones posesorias.

Acciones petitorias

El comunero puede en principio, ejercer en protección de su derecho todas las acciones petitorias establecidas en defensa de la propiedad tanto frente a terceros como frente a otros comuneros. Sin embargo si se ejerce frente a los comuneros se considera que la reivindicación representa la negación de los derechos de los demás partícipes ya que el efecto sería el de la restitución de la cosa al reivindicante, por ello la doctrina no califica de reivindicatoria la acción que sólo exige el reconocimiento de que el demandante tiene una cuota y que no se le puede excluir de la misma. Cuando esta acción es

ejercida por los comuneros contra terceros, esta no presenta ningún problema.

Duración de la comunidad

La comunidad no se disuelve nunca por el solo transcurso del tiempo, por prolongado que este sea. Nuestro legislador establece con carácter de regla general el artículo 768 C.C.: "A nadie puede obligarse o permanecer en comunidad y siempre puede cualquiera de los partícipes demandar la participación". Sin embargo, es válido el pacto de que se deba permanecer en comunidad por un tiempo determinado, no mayor de cinco años. La autoridad judicial, sin embargo, cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias, puede ordenar la división de la cosa común, aún antes del tiempo convenido". Esta es una norma que no puede ser derogada por la voluntad de los participantes, salvo cuando el pacto para permanecer en comunidad establezca un tiempo determinado que no puede exceder de cinco años.

Régimen de la comunidad

Artículo 759 C.C.: "La comunidad de bienes se regirá por las disposiciones del presente título, a falta de pacto entre los comuneros o de disposiciones especiales", "La comunidad de bienes se regirá por las disposiciones del presente título, a falta de pacto entre los comuneros o de disposiciones especiales".

Las normas generales sobre comunidad constituyen, pues, ejemplos de las denominadas disposiciones supletorias, o sea de aquellas que sólo son de obligatoria exigencia mientras las partes a quienes van dirigidas no hayan acordado regular el hecho concreto de manera diferente.

1. Encontramos el pacto entre los comuneros en donde ellos establecen las reglas; tales como: establecer el régimen de las cuotas de administración de la cosa común, la manera en la cual los comuneros pueden servirse de las cosas y cómo deben participar en las cargas que de ella derivan.

2. Las disposiciones especiales: pueden ser normas del propio Código Civil, como las que regulan la comunidad de bienes en el matrimonio, la comunidad hereditaria; o leyes especiales, como la Ley de Propiedad Horizontal.

Nacimiento de la comunidad

- Por voluntad de las partes: Es la manifestación voluntaria de los

particulares de querer constituir una comunidad. Podemos citar por ejemplo las comunidades nacidas de la voluntad de las partes surgidas de los contratos, la del matrimonio y la referida a las disposiciones testamentarias.

- Por disposicion de la ley: En materia de comunidades establecidas por la ley resultantes de las sucesiones *ab-instestato*, las que derivan de la formación de una cosa nueva especie cuando se han empleados materiales en parte propios y parte ajenos, en el caso de las comunidades conyugales y concubinarias.

TIPOS DE COMUNIDAD

I. Según el título que le da origen:

- ***Comunidades voluntarias:*** Son aquellas comunidades que traen en su origen una manifestación de voluntad de dos o más personas, las cuales convienen de tener en comunidad un determinado derecho. Ejemplo: cuando tres o cuatro personas deciden adquirir juntos un derecho de propiedad sobre un inmueble.

- ***Comunidades incidentales:*** Son las comunidades que derivan de una voluntad extraña a aquella de sus participantes, o bien de una situación ajena a ellos y pueden ser producto de la ley o de casos fortuitos. Aquí entran dos tipos de comunidades, a saber:

- ***Comunidades legales***: Son las establecidas por el propio legislador. Tal es el caso de una sucesión *ab-intestato* donde un padre al no dejar testamento, sus hijos heredarán por ley con todos sus derechos y obligaciones.

- Comunidades por caso fortuito: Son las que surgen directamente a los participantes por una situación ajena y extraña, como por ejemplo cuando una persona aquiere una casa y en su lindero existe una pared medianera.

II.- según la divisibilidad de la cosa común:

se encuentran las comunidades ordinarias y forzosas.

Comunidades ordinarias

Son aquellas susceptibles de disolución con la división de la cosa común, como sería el caso de la partición de una herencia.

Comunidades forzosas

Es lo contrario de la comunidad ordinaria, ya que por la naturaleza misma de la cosa no admite divisibilidad, debido a la misma función natural y

estructural de la cosa. Por ejemplo las escaleras comunes de un edificio, la pared medianera de un conjunto residencial privado.

III.- Otros tipos de comunidad:

- Comunidad originaria

Es aquella que supone el nacimiento de un derecho a diferentes propietarios. Ejemplo: La usucapión donde existe un supuesto de copropiedad entre los diferentes participantes, mediante el uso útil de la cosa durante un tiempo determinado.

- Comunidad derivativa

Es aquella que opera por actos entre vivos; por ejemplo: Una herencia, una donación. O *mortis causa*, en el caso de una herencia o legado.

Comunidad convencional

Son aquellas que tienen su origen a través de un pacto.

Presunción de comunidad entre concubinos

Artículo 767 C.C.: “Se presume la comunidad, salvo prueba en contrario, en aquellos casos de unión no matrimonial, cuando la mujer o el hombre en su caso, demuestre que ha vivido permanentemente en tal estado aunque los bienes cuya comunidad se quiere establecer aparezcan a nombre de uno solo de ellos. Tal presunción solo suerte efecto entre ellos dos y entre sus respectivos herederos y también entre uno de ellos y los herederos del otro. Lo dispuesto en este artículo no se aplica si uno de ellos está casado”.

El legislador del 42 señala los siguientes supuestos:

1. La existencia de una unión no matrimonial permanente.

2. Aumento o incremento del patrimonio la mujer tenía que demostrar que con su trabajo había ayuda a incrementar ese patrimonio.

En la reforma del 82 se modifica ese artículo y ya no se exige que la mujer demuestre que con su trabajo ha aumentado el patrimonio del hombre. El espíritu que motivó al legislador fue imponerle más cargas a la mujer. Si la ley se concibe entre marido y mujer la comunidad de ganancias, es obvio que en la comunidad concubinaria también se conciba. Esta presunción también puede ser invocada por el hombre.

EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD

1. Por perecimiento de la cosa o derecho común, perecen consecuencialmente todas las cuotas de los copartícipes y cesa la comunidad.

2. Por consolidación de la comunidad o el derecho de uno solo de los comuneros, es decir, si todas las cuotas se concentran en este.

Puede darse por los siguientes motivos

a) Porque los demás comuneros hayan renunciado a sus cuotas.

b) Por usurpación de la cosa o derecho, en su totalidad frente a los demás comuneros.

c) Porque uno de los comuneros haya adquirido las cuotas de los demás por sucesión o por acto entre vivos.

d) Por adquisición de la cosa o derecho, por una sola persona extraña a la comunidad.

e) Por participación de la cosa o derecho común.

Derechos de los comuneros sobre la cosa común

1. "Cada comunero puede servirse de las cosas comunes, con tal que no las emplee de un modo contrario al destino fijado por el uso, y de que no se sirva de ellas contra el interés de la comunidad, o de modo que impida a los demás comuneros servirse de ellas según sus derechos". (art. 761 C.C.)

Significa tal disposición que todas las utilidades y productos que pueda ofrecer la cosa común, pueden ser gozados por cada uno de los comuneros en proporción a la cuota respectiva. No se excluye en algún momento, uno de los comuneros utilice íntegramente para si la cosa común, siempre y cuando con ello no se altere el destino de ésta, y que sucesivamente permita tal goce a los demás comuneros en proporción a la cuota que les corresponde. Por ello, es que "el goce exclusivo es concebible por turnos, esto es, sucesivamente, no acumulativamente".

2. "Cada comunero tiene derecho de obligar a los demás a que contribuyan con su porción a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo a éstos la facultad de libertarse de tal deber con el abandono de su derecho en la cosa común". (art. 762 C.C.)

Por lo que se refiere a las cargas, cada comunero tiene la obligación de concurrir a los gastos ocasionados por la cosa en proporción al monto de su respectiva cuota. Los gastos de referencia tienen que ser sólo aquellos necesarios, para la conservación de la cosa común, y que hubiesen sido

decididos mediante el acuerdo de por lo menos la mitad de los comuneros, o bien hubiesen sido realizados de conformidad con el régimen previamente aprobados por estos. No obstante, cualquiera de los comuneros puede negarse a pagar la parte que le corresponda en los cargos originados por la cosa común, mediante el abandono que en principio, pasa a acrecer el derecho de los demás. Esta obligación constituye una obligación *propter nem*, en consecuencia tal deber afecta a cualquier persona que se encuentre en la posición jurídica respecto a la cosa de acuerdo a la ley.

3. "...Si no se forma mayoría, o si el resultado de esos acuerdos fuese gravemente perjudicial a la cosa común, la autoridad judicial puede tomar las medidas oportunas y aun nombrar en caso necesario, un administrador". (art. 764 C.C).

La mayoría de los comuneros establece la forma de administración o mejor disfrute de la cosa común. En este respecto decisivo la voluntad de la mayoría de los copropietarios. Pero en caso de que el acuerdo tomado por esta mayoría de considerarse por algunos de los comuneros gravemente perjudicial para la cosa común, tienen el derecho de acudir ante el Juez, quien tiene la facultad de confirmar o no las medidas administrativa, e inclusive revocarlas y llegar hasta el nombramiento de un administrador.

4. Cada comunero tiene derecho de pedir la participación de la cosa común con las excepciones y limitación establecidas en la ley, aun cuando todos los demás comuneros sean opuestos a ella y por pequeña que sea la cuota de quien pida la participación. (artículo 768 C.C.)

5. Cada comunero tiene el derecho de retracto legal que le permite subrogarse al extraño que adquiere mi derecho en la comunidad por venta o dación en pago, con las condiciones estipuladas en el contrato, a menos que la cosa pueda dividirse cómodamente o sin menoscabo (artículo 765).

Derechos que corresponden a la mayoría de los comuneros: (artículo 764 C.C.)

1. Corresponde a la mayoría decidir acerca de la administración y mejor disfrute de la cosa común; es decir, decidir los actos de simple administración de la cosa común y no los de disposición. Ellos pueden ejercer este derecho directamente a través de uno o más administradores elegidos por ellos.

2. La mayoría se computa por intereses y no por personal, ya que según la

ley, no hay mayoría sino cuando los votos que concurren al acuerdo representan más de la mitad de los intereses que constituyen el objeto de la comunidad.

3. Si en ejercicio de sus facultades la mayoría acordare hacer un gasto útil, todo los comuneros estarán obligados a contribuir proporcionalmente al mismo y sin poder librarse de ese deber mediante el abandono de sus derechos en la cosa común. Es un acto unilateral e irrevocable, una vez se comunique a los demás comuneros.

4. Para evitar abusos contra la mayoría, la ley facilita a la autoridad judicial para tomar las medidas oportunas y nombrar en caso necesario un administrador.

Derechos que corresponden a la totalidad de los comuneros

Artículo 763 C.C.: "Ninguno de los comuneros podrá hacer innovaciones en la cosa común, aunque reporte a todos ventaja, si los demás no consienten en ello". En consecuencia, las innovaciones que excedan de ese límite requieren la unanimidad de los comuneros. También se requiere la unanimidad de los comuneros para enajenar y gravar la cosa común y en general para realizar respecto de ella cualquier acto de disposición.

Derechos de los acreedores de los comuneros

1. Pueden intervenir en la participación para hacer valer sus derechos, mientras la partición no se haya consumado; incluso pueden llegar hasta oponerse a que se efectúe la partición.

2. Pueden impugnar la partición, ya consumada, pero solo en dos casos.

Cuando haya habido fraude.

Cuando la partición se haya realizado a pesar de su formal oposición (artículo 766 C.C.).

Disolución de la comunidad

La comunidad de derechos reales se extingue por consolidación, esto es, por la absorción o concentración de todas las cuotas en uno de los copartícipes que llega, así, a transformarse en titular singular.

La consolidación puede verificarse:

a) Por renuncia de los demás comuneros a sus respectivos derechos. La renuncia liberatoria produce, no solo la transmisión de la cuota, que

incrementa la parte correspondiente a los demás comuneros o al último de los partícipes, convertido en titular singular, sino la transferencia de las obligaciones inherentes al mismo derecho real.

b) Por usucapión de las cuotas ajenas, cumplida por uno de los partícipes, por conducto de la intervención (de derecho) de titulo, o por mediación de la denominada “intervención de hecho”.

c) Por adquisición de las cuotas de los demás comuneros (sucesión a título universal o a título particular, en la posición jurídica)

La fórmula de disolución meramente parcial de la situación comunitaria, es perceptible respecto a uno o varios comuneros.

d) Por sucesión de un comunero en la cuota de otro u otros, siempre que la situación comunitaria subsista para un grupo (más reducido, desde luego de participantes).

e) Por cesión (gratuita u onerosa) de la fracción aritmética, revisada a favor de uno de los comuneros.

f) Por perecimiento de la cosa.

g) Por la división de la cosa común. La comunidad tal como se halla actualmente organizada en la mayoría de los ordenamientos jurídicos vigentes.

En el orden técnico, la facultad de pedir la partición resulta un derecho autónomo, ejecutable sin necesidad del concurso de los copartícipes, aun por el comunero a quien corresponde una fracción mínima, y a pesar del parecer adverso o de la oposición normal de los copartícipes.

En el terreno práctico la división puede verificarse:

- En forma amistosa.

- Por la vía judicial, a solicitud de los comuneros y como resultado de un acto decisorio del organismo jurisdiccional.

La división voluntaria sugiere, fundamentalmente, un conjunto de problemas reservados a la teoría general del contrato, cuya consideración excede los límites de esta materia. Si la división amistosa no fuere posible, se ocurrirá a la división judicial. Esta misma puede realizarse mediante la adjudicación de una parte, material y concreta, proporcionalmente a la cuota de cada comunero, o a través de la denominada división civil, o más exactamente, procedimiento sustitutivo de la división material de la cosa

común y reparto de precio.

Sin embargo, el mismo derecho autónomo de pedir la división tropieza con algunos obstáculos:

- La prohibición legal de división conforme a lo establecido en el artículo 769 del C.C., referente aquellas cosas que, si se partieran, dejarían de servir para el uso al que están destinadas. La dificultad, sin embargo, deja al margen al procedimiento sustitutivo antes referido.

- No se admite la división ni siquiera por el recurso al procedimiento sustitutivo de las cosas absolutamente indivisibles. La doctrina pone como ejemplo los documentos de familia y los registros de una herencia. Son casos de comunidad forzosa, porque tales bienes constituyen un todo individualizado al que han de tener acceso todos los sujetos comprometidos con la relación comunitaria. Una explicación más clara de la comunidad forzosa se encuentra en el régimen creado por la propiedad horizontal respecto de las cosas necesarias a la seguridad, salubridad y conservación del inmueble.

- La prohibición de testador. El derecho de pedir una participación de una herencia corresponde a cualquiera de los herederos, en forma autónoma. No obstante, el testador está facultado para prohibir la participación de la herencia cuando todos los herederos instituidos, o algunos de ellos, sean menores, hasta un año después que hayan llegado a la mayoría edad. El juez cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias, puede permitir la participación pese a la prohibición incorporada al testamento.

- El acuerdo de división temporal. El ordenamiento normativo venezolano no reconoce la indivisión perpetua contractualmente convenida. El artículo 798, párrafo segundo del Código Civil, deja margen únicamente a los pactos de indivisión temporal por un lapso no superior a los cinco años, los convenios que excedan del término señalado, se reducen automáticamente a 5 años. La norma citada permite demandar la participación, antes de cumplirse el lapso, cuando graves y urgentes circunstancias reclaman la división a juicio de la autoridad judicial.

La comunidad conyugal

Sobre este particular plantean algunos autores la existencia de dos tesis distintas: de la administración separada y concurrente y la administración separada y exclusiva. Para los que consideran que lo establecido en el artículo

168 del Código Civil establece el principio de una regla general de una administración separada y concurrente de los bienes comunes adquiridos por los cónyuges, consagra que cada uno de éstos está plenamente facultado para administrar por sí solo todos los bienes comunes, incluyendo los que figuran a nombre del otro cónyuge o se encuentran bajo la posesión de éste.

Este criterio aunque pareciera entendible a veces resulta difícil determinar en la mayoría de los casos cuál fue el cónyuge adquirente del bien ganancial en referencia, obligaría a ambos tomar la decisión de llevar la administración de los bienes comunes de manera conjunta, en simple contradicción con el principio consagrado en la referida norma, pues su fundamento es claro cuando expresa que pueden administrar por sí solos los bienes gananciales que haya adquirido, pero realmente hay que interpretar el sentido del legislador, cuando expresa: "…deben tenerse como adquiridos por cada uno de los cónyuges, los bienes que figuran a nombre de cada uno de ellos, de existir esa situación".

En cuanto a la administración separada y exclusiva de los bienes comunes, correspondería acertadamente a la disposición legal "cada cónyuge administra por sí solo, única y exclusivamente los bienes comunes que él o ella haya adquirido, claro está las que figuran a su nombre o se encuentran en su posesión", fundamentación legal explicado anteriormente, correspondiendo a una regla general, pero expresa la excepción que dispone:

Se requerirá del consentimiento de ambos cónyuges para enajenar a título gratuito u oneroso o para gravar los bienes gananciales, cuando se trata de inmuebles, derechos o bienes muebles sometidos a régimen de publicidad, acciones, obligaciones, y cuotas de compañías, fundos de comercio, así como aportes de dichos bienes a sociedades.

Los actos de enajenación o de gravamen de bienes gananciales que requieren el consentimiento de ambos esposos, son única y exclusivamente los comprendidos en las siguientes categorías:

a) Aquellos que tienen por objeto inmuebles.

b) Los que tienen por objeto bienes muebles sometidos a régimen de publicidad registral, pública o privada.

En este sentido López, Francisco (2001) plantea:

… existe un principio general, consistente en que cada cónyuge puede administrar por sí solo todos los bienes gananciales que haya adquirido; y

que a continuación ha consagrado determinadas excepciones que, precisamente por serlo, tienen que ser interpretadas y aplicadas de manera restringida. Por lo demás, las excepciones en cuestión señalan de manera expresa y clara que la co-gestión de los esposos sólo es requerida para enajenar a título gratuito u oneroso) y para gravar bienes gananciales, cuando se trate de inmuebles o de bienes muebles sometidos a régimen de publicidad registral.

Asimismo, el autor considera que cada persona casada puede legítimamente decidir si desea o no conferir a su otro esposo mandato general para efectuar con bienes de la comunidad conyugal, actos que requieren la cogestión; y en caso de decidirse por la afirmativa, también tienen en todo momento el libre derecho de revocar los poderes que le hubiere conferido, conforme lo autoriza el artículo 1706 del Código Civil. Absurdo sería admitir que a los efectos de llevar a cabo actos que requieran co-gestión, si bien los cónyuges pueden apoderar de manera general a un tercero en cambio les está vedado hacerlo el uno a otro.

Por otra parte, nada tiene que ver este asunto de los poderes generales de los esposos, con las disposiciones del aparte del mismo artículo 168, concerniente a la posibilidad de que por autorización judicial se supla el consentimiento del cónyuge que se encuentra inhabilitado, a los efectos que el otro esposo pueda llevar a cabo un acto que requiera co-gestión. En efecto, en tales casos, para que el juez pueda dar su autorización supletoria, es necesario que él haya constatado:

1. Que efectivamente el otro cónyuge se encuentra imposibilitado de manifestar su voluntad.

2. Que el acto a efectuarse es conveniente a los intereses del matrimonio y de la familia. Y siendo así que dichas circunstancias tienen que ser apreciadas por la autoridad judicial caso por caso, resulta evidente que no puede emitir autorizaciones de carácter general.

COMUNIDAD CONCUBINARIA

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en su artículo 77 consagra: "…las uniones estables de hecho entre un hombre y una mujer que cumplan los requisitos establecidos en la ley producirán los mismos efectos que el matrimonio».

Con relación a esta disposición es conveniente interpretar la intención del

legislador, pues esta expresa en forma categórica que suceda es necesario, primero se trate de una unión estable y en segundo término que cumpla con los requisitos que al efecto haya establecido la ley.

Por ello, López, F. (2001) considera que actualmente en la legislación venezolana no existen normas que determinen o establezcan tales requisitos o condiciones, obliga a concluir que el texto constitucional es, simplemente de naturaleza programática, criterio que comparto al considerar la fundamentación sostenida por el máximo tribunal: "...que esas disposiciones reconocen derechos y enuncian propósitos cuya realización y efectiva vigencia está subordinada a la promulgación de leyes futuras". De allí que son programáticas porque requieren un programa con posterior desarrollo por parte de la acción legislativa.

De tal manera, que tomando en cuenta esta disposición vinculante para cualquier órgano judicial la uniones estables de hecho en país no producen ni pueden producir los mismos efectos que el matrimonio. Al respecto, considero altamente delicado lo enunciado pues al equiparar las uniones estables de hecho con el matrimonio tendrían que enfatizar en cuales aspectos, pues se estaría creando cierta igualdad que en mi opinión pudiese crear cierto desequilibro con el matrimonio, pues esta es una institución que debería protegerse, y salvaguardarse para formar, controlar y preservar la familia con célula fundamental de la sociedad, ya que se estaría creando un cúmulo de consecuencias jurídicas inesperadas para la población, por supuesto no preparada para ello.

El artículo 767 de Código Civil consagra:

"…Se presume la comunidad, salvo prueba en contrario en aquellos casos de unión no matrimonial, cuando la mujer o el hombre en su caso, demuestre que ha vivido permanentemente en tal estado aunque los bienes cuya comunidad se quiere establecer aparezcan a nombre de uno solo de ellos. Tal presunción solo surte efectos legales entre ellos y entre sus respectivos herederos y también entre uno de ellos y los herederos del otro. Lo dispuesto en este artículo no se aplica si uno de ellos está casado".

En este sentido, es conveniente concluir que la comunidad concubinaria beneficia tanto al hombre como la mujer independientemente de que uno u otra haya o no contribuido con su trabajo a la creación o al aumento del patrimonio a nombre de uno de ellos, por tanto puede afirmarse que existe la presunción de comunidad cuando la unión no matrimonial del hombre y la

mujer pueda calificarse como permanente, ósea se haya caracterizado por cierta duración, estabilidad y notoriedad.

La doctrina y la jurisprudencia han sido unánimes en cuanto a que la presunción de comunidad en el concubinato no abarca ni comprende los bienes adquiridos por cada uno de los concubinos con anterioridad a la iniciación de su vida en común o con posterioridad a la terminación de la misma, ni los bienes que adquiera cualquiera de ellos por negocios jurídicos a título gratuito, sean éstos entre vivos o mortis causa, como tampoco la plusvalía de dichos bienes, salvo que provenga de mejoras efectuadas por el trabajo de alguno de los concubinos o con dinero de cualquiera de ellos que no le pertenezca en exclusividad. Aspecto que debe ser debidamente fundamentado en el curso de Derecho Civil Familia.

COMUNIDAD HEREDITARIA

Esta procede una vez muerto el de *cujus* se abre automáticamente la sucesión del causante, y si existen varios herederos, se origina entre estos una comunidad hereditaria, la cual comprenderá todas las relaciones jurídicas que componen la herencia, todo elemento patrimonial activo o pasivo corresponderá a sus sucesores.

Los herederos son libres de elegir si seguir permaneciendo en comunidad o pedir la partición, o sea puede optar por continuar con los demás herederos en comunidad o solicitar la partición, pudiendo ejercer la acción establecida en el artículo 768 del Código Civil.

LA COMUNIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Es considerado el caso de comunidad más especial por su normativa legal especial, en este caso nos referimos a la Ley de Propiedad Horizontal. En nuestro caso venezolano, cualquier persona puede construir un edificio y luego venderlo bajo el régimen de propiedad horizontal, que puede ser para uso residencial, de oficinas, locales comerciales.

En este caso, debemos plantear la siguiente situación legal: Nos encontramos por una parte con un derecho de propiedad pleno y exclusivo de cada uno de los propietarios que adquirieron la titularidad’ del derecho de propiedad de un apartamento, local u oficina, y por la otra parte nos encontramos al mismo tiempo frente a una comunidad entre diversos propietarios que adquirieron un apartamento local u oficina, en relación a todas las cosas comunes del edificio, ya que no pueden dejar estar en

comunidad, como por ejemplo, el terreno donde se construyó el edifico, los ascensores, las escaleras, el jardín.

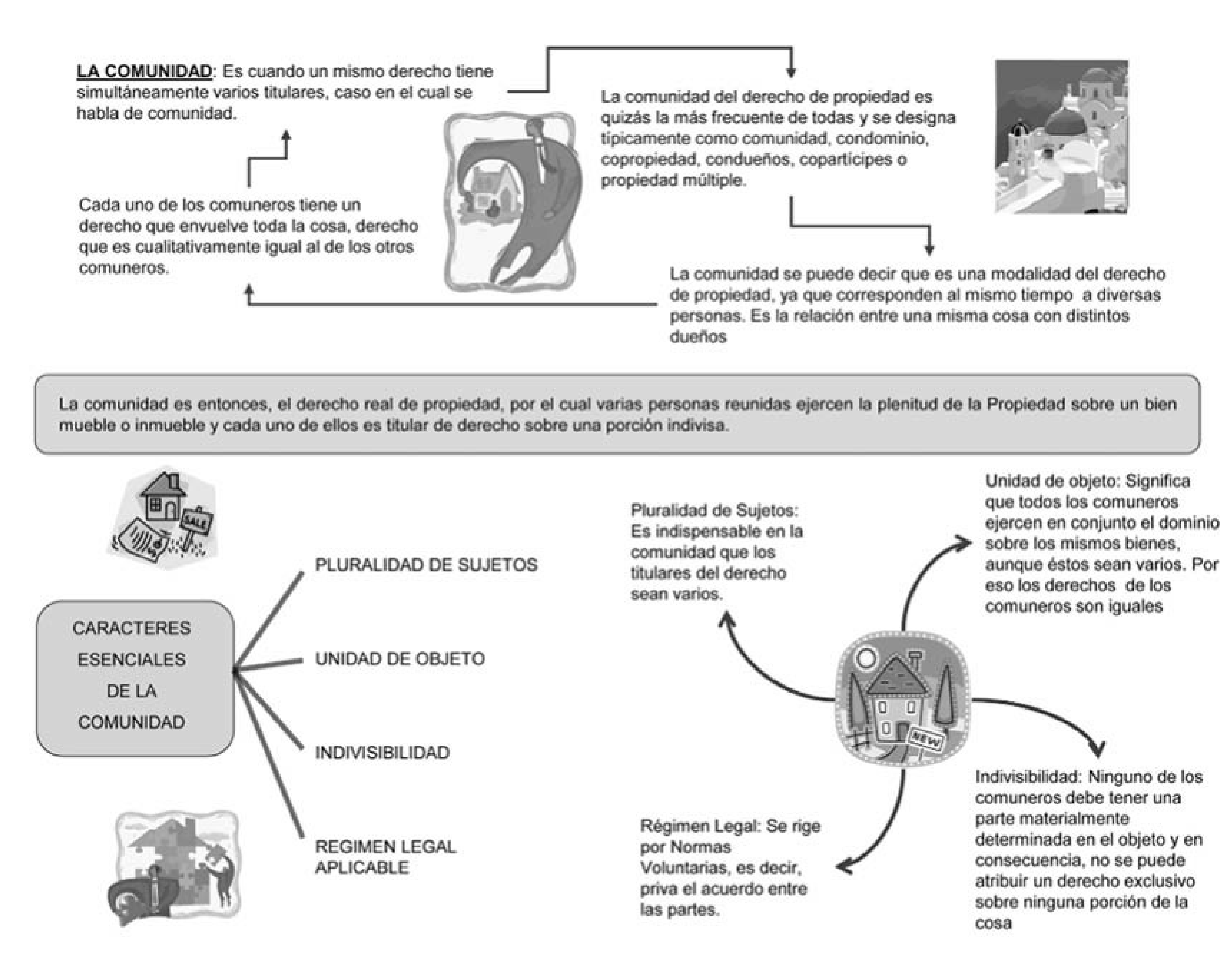
La Ley de Propiedad Horizontal establece normas que regulan la propiedad común, las cuales están contenidas: cosas comunes, cuotas de participación, uso de las cosas comunes, mejoras y obras adicionales. Esas cosas comunes están enumeradas en la ley en forma meramente enunciativa, ya que no todos los edificios tienen las mismas características estructurales y de destino y por lo tanto en el documento de condominio de cada uno de ellos.

Las cosas comunes no pueden ser de manera alguna enajenadas, gravadas, dadas en arrendamiento, comodato o cualquier negociación en perjuicio de ser nulas dichas negociaciones y además de las sanciones civiles a que haya lugar. Los derechos del propietario sobre la cosa común están representados a través de la cuota de condominio o alícuota. La comunidad ordinaria es indivisible, salvo las excepciones contempladas en el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal y que se deben utilizar según el destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

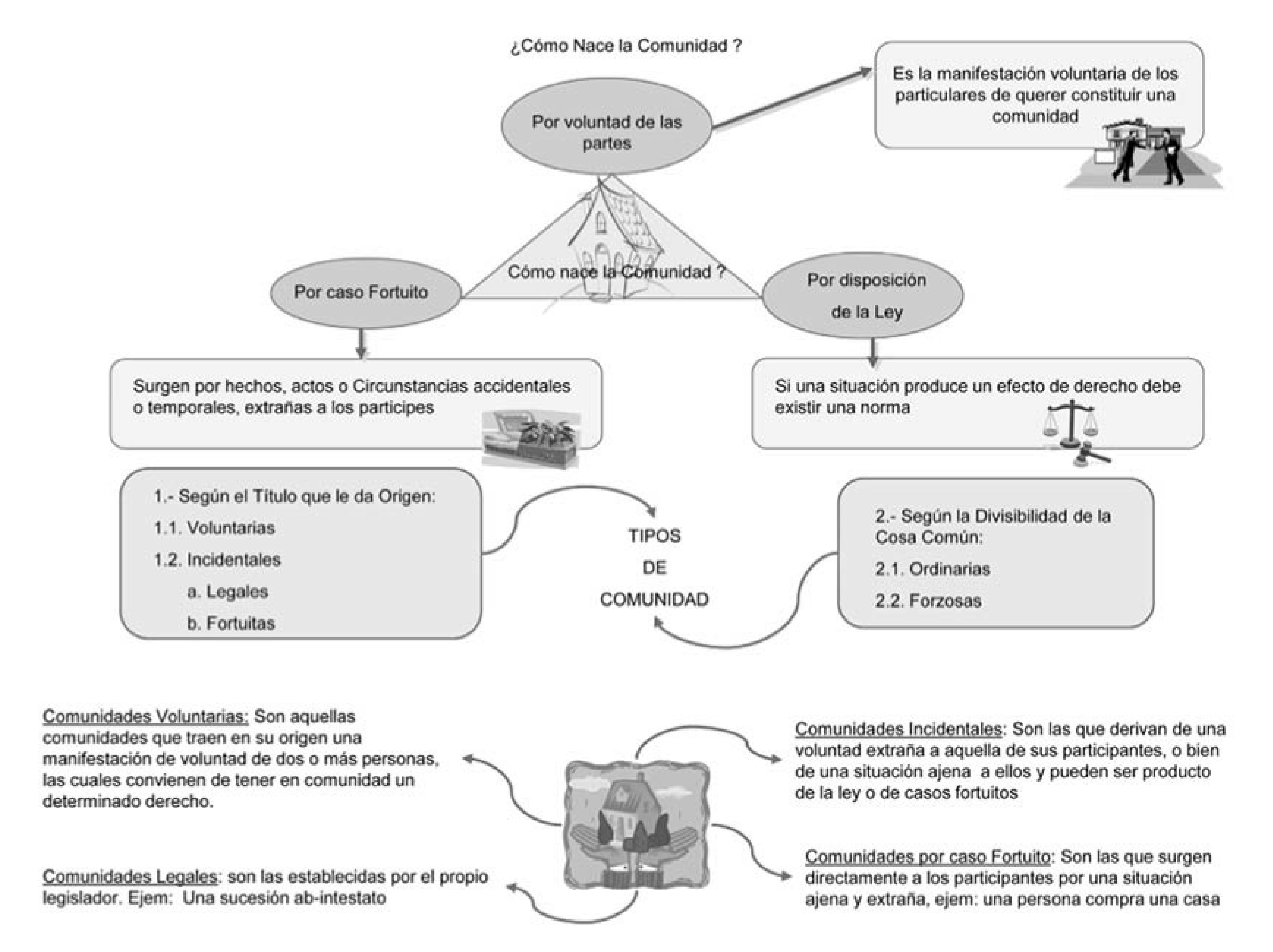
La misma ley refiere las mejoras y obras adicionales que pueden realizarse en propiedad horizontal, con el requerimiento para realizar una mejora en la cosa común debe existir un acuerdo en el 75 % de los propietarios y pueden ser suspendidas si violentan lo establecido en el artículo 9 de la referida ley.

Mapas conceptuales del capítulo VIII




LA COMUNIDAD: Es cuando un mismo derecho tiene simultáneamente varios titulares, caso en el cual se habla de comunidad.
La comunidad del derecho de propiedad es quizás la más frecuente de todas y se designa típicamente como comunidad, condominio, copropiedad, condueños, copartícipes o propiedad múltiple.
La comunidad se puede decir que es una modalidad del derecho de propiedad, ya que corresponden al mismo tiempo a diversas personas. Es la relación entre una misma cosa con distintos dueños
Cada uno de los comuneros tiene un derecho que envuelve toda la cosa, derecho que es cualitativamente igual al de los otros comuneros.
La comunidad es entonces, el derecho real de propiedad, por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la Propiedad sobre un bien mueble o inmueble y cada uno de ellos es titular de derecho sobre una porción indivisa.
SALE
CARACTERES ESENCIALES DE LA COMUNIDAD
PLURALIDAD DE SUJETOS
UNIDAD DE OBJETO
INDIVISIBILIDAD
REGIMEN LEGAL APLICABLE
Pluralidad de Sujetos: Es indispensable en la comunidad que los titulares del derecho sean varios.
Unidad de objeto: Significa que todos los comuneros ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes, aunque éstos sean varios. Por eso los derechos de los comuneros son iguales
NEW
Régimen Legal: Se rige por Normas Voluntarias, es decir, priva el acuerdo entre las partes.
Indivisibilidad: Ninguno de los comuneros debe tener una parte materialmente determinada en el objeto y en consecuencia, no se puede atribuir un derecho exclusivo sobre ninguna porción de la cosa




¿Cómo Nace la Comunidad ?
Por voluntad de las partes
Es la manifestación voluntaria de los particulares de querer constituir una comunidad
Cómo nace la Comunidad ?
Por caso Fortuito
Por disposición de la Ley
Surgen por hechos, actos o Circunstancias accidentales o temporales, extrañas a los participes
Si una situación produce un efecto de derecho debe existir una norma
1.- Según el Título que le da Origen:
1.1. Voluntarias
1.2. Incidentales
a. Legales
b. Fortuitas
TIPOS
DE
COMUNIDAD
2.- Según la Divisibilidad de la Cosa Común:
2.1. Ordinarias
2.2. Forzosas
Comunidades Voluntarias: Son aquellas comunidades que traen en su origen una manifestación de voluntad de dos o más personas, las cuales convienen de tener en comunidad un determinado derecho.
Comunidades Incidentales: Son las que derivan de una voluntad extraña a aquella de sus participantes, o bien de una situación ajena a ellos y pueden ser producto de la ley o de casos fortuitos
Comunidades Legales: son las establecidas por el propio legislador. Ejem: Una sucesión ab-intestato
Comunidades por caso Fortuito: Son las que surgen directamente a los participantes por una situación ajena y extraña, ejem: una persona compra una casa



Según la indivisibilidad de la cosa común:

Comunidades Ordinarias: son aquellas susceptibles de disolución con la división de la cosa común. Cada uno de los comuneros conserva el derecho de pedir la división de la cosa común. Ejem: La Partición de una Herencia

Comunidades Forzosas: Se da en los casos en que la división de la cosa común no es posible, ni materialmente, ni económicamente, debido a la misma función natural y estructural de la cosa. Ejem: las escaleras comunes de un Edificio, la pared medianera.

REGIMEN LEGAL DE LA COMUNIDAD

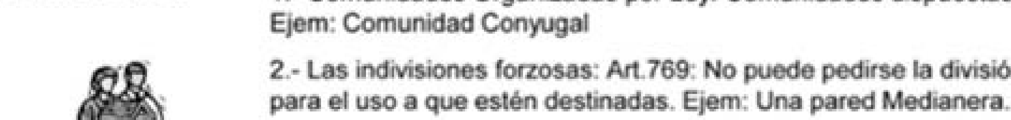
Régimen Legal de la Comunidad

- Pacto entre comuneros: acuerdo entre los participes sobre como se regirá la comunidad: Gastos, uso,...
- Disposiciones Generales: A falta de acuerdo entre los participes se aplican los Principios rectores establecidos en el Código Civil
- Disposiciones especiales: Normas Aplicables a comunidades Especiales -Conyugal, Concubinaria, Hereditaria, Horizontal

DURACION DE LA COMUNIDAD

Principio General: Art. 768:" A nadie puede obligarse a permanecer en comunidad y siempre puede cualquiera de los participes demandar la partición"

EXCEPCIONES:



1.- Comunidades Organizadas por Ley: Comunidades dispuestas y reguladas por la ley para cumplir con un determinado fin. Ejem: Comunidad Conyugal

2.- Las indivisiones forzosas: Art.769: No puede pedirse la división de aquellas cosas que si se partieran, dejarían de servir para el uso a que estén destinadas. Ejem: Una pared Medianera.

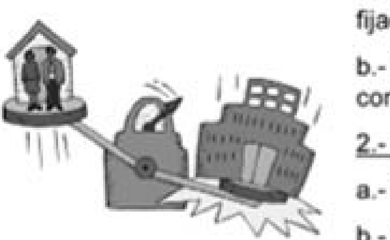
3.- Pactos de indivisión: Art. 768: es válido el pacto de que se deba permanecer en comunidad por un tiempo determinado no mayor de cinco años".

4.- Las prohibiciones testamentarias: Art: 1.067:" cuando todos los herederos instituidos sean menores de edad, el testador, puede prohibir la partición de la herencia hasta un año después de que hayan alcanzado mayoría de edad



DERECHOS DE LOS COMUNEROS SOBRE LA COSA COMUN

Se clasifican en tres grupos:



<u>1.- Derechos que corresponden a cada comunero</u>:

a.- Cada comunero puede servirse de las cosas comunes con tal de que no las emplee de modo contrario al destino fijado por el uso y de que no sirva de ellas contra el interés de la comunidad.

b.- Cada comunero tiene derecho a obligar a los demás a que contribuyan con su porción a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común.

<u>2.- Derechos que corresponden a la mayoría de los comuneros</u>:

a.- Corresponden a la mayoría decidir acerca de la administración y disfrute de la cosa común.

b.- Cuando se hace un gasto útil, todos los comuneros estarán obligados a contribuir proporcionalmente al mismo.

<u>3.-Derechos que corresponden a la totalidad de los comuneros:</u>

a.- Ninguno de los comuneros podrá hacer innovaciones en la cosa común, si los demás no consienten en ello.

b.- También se requiere la unanimidad de los comuneros para enajenar la cosa común.

OBLIGACIONES DE LOS COMUNEROS





1.- Obligación de costear las reparaciones y construcciones de las paredes medianeras y el mantenimiento de zanjas medianeras.

2.- Obligación en indemnizar a los demás medianeros los perjuicios aunque sean temporales, que haya ocasionado.

3.- Obligación de costear las obras de conservación de la pared común en lo que se haya levantado.

4.- Obligación de indemnizar las mayores gastos que haya que hacer, para la conservación de la pared medianera.

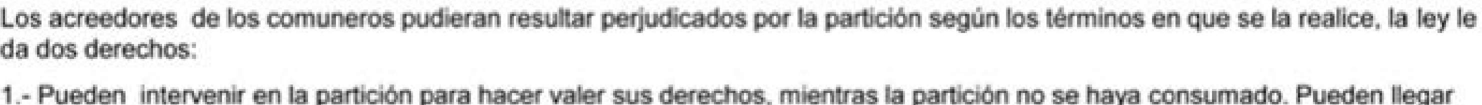
5.-Obligación de no poner contra la pared medianera ninguna obligación acumulación de basura, tierra, u otras materias semejantes.



DERECHOS DE LOS ACREEDORES



Los acreedores de los comuneros pudieran resultar perjudicados por la partición según los términos en que se la realice, la ley le da dos derechos:



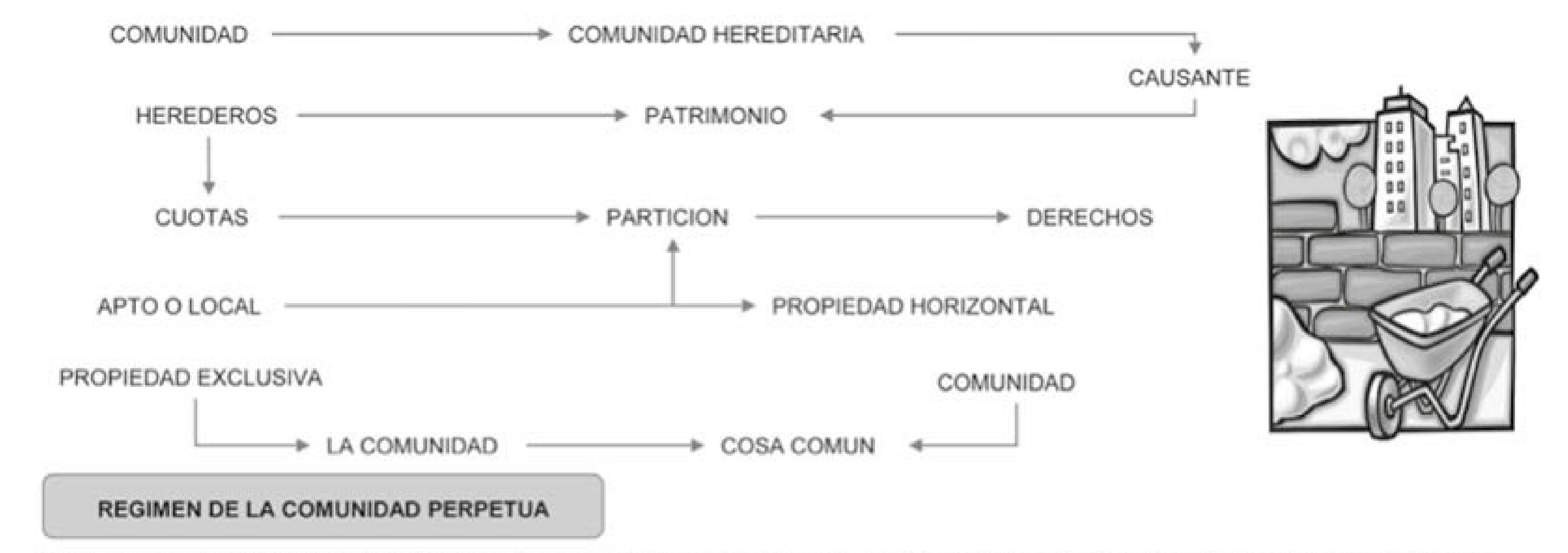
1.- Pueden intervenir en la partición para hacer valer sus derechos, mientras la partición no se haya consumado. Pueden llegar hasta a oponerse a que se efectué la partición antes de que se encuentren satisfechos sus acreencias.

2.- Pueden impugnar la partición ya consumada, pero solo en dos casos:

a.- Cuando haya habido fraude, y

b.- Cuando la partición se haya realizado a pesar de su formal oposición.





REGIMEN DE LA COMUNIDAD PERPETUA

Contempladas en los artículos 768 y 769 del Código Civil. Y otras disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal con respecto a las cosas que no podrán dividirse por su uso común a perpetuidad

1 Los derechos individuales de los comuneros sobre la cosa común son más extensos de lo que corresponde al régimen de la comunidad ordinaria

2 La cuota en la cosa común es inseparable de otro derecho de propiedad al cual se halla vinculado de tal manera que:

- Cada vez que se enajena o grava esa propiedad la cuota queda comprendida en la enajenación o gravamen
- El comunero no puede enajenar o gravar la cuota separadamente de la propiedad de referencias

CASOS DE COMUNIDAD PERPETUA

1 La Propiedad de las cosas comunes a todos o a una parte de los apartamentos bajo régimen de la propiedad horizontal

2 La propiedad sobre las cosas medianeros o medianería, C.C. artículos: 689, 690, 693 al 696

3 Toda comunidad es que por un estado de hecho o por un convenio ciertas cosas quedan afectadas al uso común de dos o más inmuebles pertenecientes a distintos propietarios, por ejemplo: con callejuelas de acceso, patios o pozos comunes, estacionamientos, áreas verdes y recreacionales.





Capítulo IX. **COPOSESIÓN Y COPROPIEDAD**

COPOSESIÓN. Definición. Análisis. Naturaleza Jurídica. Características. Transmisión del bien coposeído. Régimen legal. Copropiedad. Definición. Extinción. División de las cosas comunes. Adquisición por los propietarios. Destrucción o ruinas menores. MULTIPROPIEDAD. Definición. Tiempo compartido. Derechos y obligaciones de los multipropietarios. Clasificación del tiempo compartido. De los derechos de los tiempo-compartidores. Responsabilidades y sanciones. MAPAS CONCEPTUALES.

Capítulo IX. **COPOSESIÓN Y COPROPIEDAD**

Coposesión

Definición

Por coposesión se entiende la concurrencia de actos posesorios ejercidos por una pluralidad de sujetos **sobre un bien determinado** o un grupo de bienes, o sobre un derecho poseíble.

Análisis

a) **Concurrencia de actos posesorios,** aun cuando estén en un mismo plano y en un mismo concepto. La concurrencia de actos posesorios es una opción y de manera alguna una condición: Por actos posesorios ha de entenderse los comportamientos que por la relación con el objeto coposeído realizan los sujetos. En su más alto grado podríamos decir que el acto posesorio presenta el "ius disponendi" y en su más baja escala la simple aprehensión física (ánimo de ser dueño).

b) **Pluralidad de sujetos.** Los actos posesorios que concurren son realizados por varios sujetos; es decir, por más de una persona físicamente identificable. En esta circunstancia empieza a operar la verdadera naturaleza de la posesión, en el sentido de no ser indispensable que todos realicen ese señorio de hecho, sino que es suficiente que tengan el derecho a realizarlo.

A diferencia de la comunidad, la coposesión no implica afectación parcial del bien sobre la presunta cuota ideal, donde se puede realizar actos en la medida de sus derechos; en la coposesión de la pluralidad de sujetos que caracteriza su existencia tienen una titularidad común y todos ejercitan el derecho en la misma magnitud;

c) **Sobre bienes y derechos poseíbles.** Todo bien susceptible de ser poseído individualmente es susceptible de ser poseído conjuntamente dentro de la figura de la coposesión; así los derechos podrán afectarse como cualquier otro bien corporal.

Naturaleza Jurídica

La coposesión presenta la naturaleza jurídica de ser un derecho compartido

por varias personas sobre un bien indiviso a diferencia de la comunidad donde por razones elementales puede existir la divisibilidad del bien, constituyendo el derecho de los comuneros cuotas cuantificables.

Características

a) La coposesión es una figura paralela a la cotitularidad del derecho ordinario, con efectos distintos y características distintas, fundadas en supuestos de hechos no comprobables por la vía instrumental, sino por realidades fácticas.

b) La coposesión se contrapone a la posesión exclusiva; si se aceptara la posesión única, no existiría el fenómeno coposesorio.

c) Hay coposesión cuando existe pluralidad de sujetos que realizan o pueden realizar actos posesorios sobre un bien indiviso. Concurren en el bien con el mismo concepto y con la misma igualdad. Los derechos y obligaciones tienen la misma sintonía y la protección interdictal del mismo alcance.

d) El poder de obrar de cada poseedor en la coposesión es limitado. El ejercicio de su derecho se extiende hasta donde no vulnere el derecho de los demás coposeedores con quienes concurre en el acto posesorio.

e) La protección legal que ofrece el Código Civil es en principio frente a cualquier acto de perturbación de terceros; pero también lleva implícito la tutela interdictal por acción de otro coposeedor.

f) Para el amparo interdictal no se requiere consentimiento de los demás coposeedores.

Transmisión del bien coposeído

Se define con el acto por medio del cual se enajena un bien poseído por una pluralidad de sujetos, requiere el consentimiento expreso de todos los coposeedores, para que surta todos sus efectos legales y no se estime a los fines legales una transmisión viciada o anulable.

Régimen Legal

Son aplicables a la coposesión de manera indirecta, los artículos 1068 del Código Civil que dispone: "La partición procede aunque uno de los coherederos haya gozado separadamente de una parte de la herencia, a menos que haya habido una posesión suficiente para la prescripción, cuando haya lugar"; así como algunas disposiciones referentes a la comunidad, toda

vez que la coposesión es un derecho en común que se ejerce sobre el bien, tal como lo dispuesto en el artículo 761: "Cada comunero puede servirse de las cosas comunes, con tal que no las emplee de un modo contrario al destino fijado por el uso y de que no se sirva de ellas contra el interés de la comunidad, o de modo que impida a los demás comuneros servirse de ellas según sus derechos".

Asimismo, le son aplicables a la coposesión, las disposiciones que rigen para las acciones interdictales; y en caso de protección legal frente a otro acto de perturbación por parte de terceros o de otro coposeedor, en función de lo que establece el artículo 783: "Quien haya sido despojado de la posesión, cualquiera que ella sea, de una cosa mueble o inmueble, puede, dentro del año del despojo, pedir contra el autor de él, aunque fuere el propietario, que se le restituya en la posesión"; en concordancia con el artículo 784 "La restitución de la posesión en caso de despojo no excluye el ejercicio de las demás acciones posesorias de parte de cualquier poseedor legítimo"; y de acuerdo al procedimiento pautado en el Código de Procedimiento Civil, referente a los interdictos en general, salvo lo dispuesto en leyes especiales, artículos 697 al 719, ambos inclusive.

De allí, la relevancia cuando vemos perturbado el derecho posesorio por terceros o por un coposeedor, cuando de manera pacífica se ha ejercido tal derecho sobre un bien o derechos poseibles. Si algo debemos tener presente es lo referente a las acciones interdictales, a los fines de solicitar la tutela o protección posesoria (interdicto de amparo, interdicto restitutorio, interdictos prohibitivos, fundamentados en los artículos 782, 783, 784, 785 y 786, del C.C.). Desde el punto de vista doctrinario la coposesión se basa en la teoría de la comunidad, aunque difieran como ya lo hemos visto.

Copropiedad

Es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble. En ocasiones ocurre, que las facultades de dominio están atribuidas a varias personas en común, no pudiéndose dividir, pertenece pro indiviso sin que ninguno pueda aducir su derecho a toda la cosa, ni siquiera a una parte determinada de ella, sino una participación que puede llamarse ideal.

En Venezuela se utiliza esta terminología para determinar nuestro sistema de propiedad horizontal. Lo cierto es que cuando se promulgo la primera ley

regulaba el sistema de propiedad horizontal, este era poco conocido en el país, y por ello hubiese sido posible usar cualquier otra denominación más adecuada a la realidad del mismo. Podemos decir que la copropiedad implica la concurrencia de varios propietarios sobre un bien mueble o inmueble, en forma de cuotas o partes, es decir fracciones ideales. Permite a cada propietario usar de la cosa bajo la condición de respetar los derechos de los otros, pero al mismo tiempo es una propiedad en la cual no se puede disponer libremente de la cuota parte pues existe una división forzosa y perpetua.

Así encontramos que la doctrina se inclina por sostener que en la propiedad horizontal no existe exclusivamente copropiedad (la cual solo existe propiamente en las paredes y en los entrepisos), y condominio propiamente dicho, sino que hay una institución totalmente nueva en la cual concurren un derecho de propiedad sobre un bien determinado (que se denomina apartamento) y el derecho de usar y gozar de ciertos bienes comunes, vinculados directa y estrechamente al apartamento, y de los cuales no se puede disponer sino cuando se disponga de aquel. Por eso la expresión "condominio", al igual que la propiedad horizontal, se usa por necesidades prácticas, pero no porque técnicamente sean las denominaciones más acertadas, pues no existe ni un dominio privado, ni un condominio variante de la copropiedad, sino que en el régimen que conocemos como de propiedad horizontal existe una concurrencia de ambos derechos.

Asimismo, la expresión "documento de condominio" no parece muy acertada porque el condominio se conoce como el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada una de ellas titular de derecho sobre una porción indivisa. El documento de condominio regula no solamente las relaciones entre varios copropietarios sobre una cosa común, sino que establece una serie de reglas; entre otras, la voluntad del propietario de destinar el inmueble a la enajenación por apartamentos bajo el sistema de Ley de Propiedad Horizontal, la descripción del terreno del edificio y de los apartamentos, indicación del destino dado a los apartamentos, valores atribuidos a los mismos.

Ninguna de estas determinaciones tienen que ver con la comunidad especial que se establece en el régimen de propiedad horizontal, y más bien se refieren a los bienes individuales que en dicho sistema coexisten con los comuneros. Por ello, hubiese sido más adecuado emplear la expresión de

“documentos constitutivos” o “título constitutivo”.

Las leyes que regulan el sistema no definen que se debe entender por título constitutivo o documento de condominio. Por tal se estima al documento formal necesario para dar nacimiento al sistema de propiedad horizontal. En nuestra legislación tal título constituye un documento formal, ya que no puede existir este régimen sino consta de escritura pública otorgada ante el legislador competente y debe contener las menciones exigidas por la ley (art. 26 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Las relaciones que nacen entre los distintos sujetos que existen en el régimen de propiedad horizontal, necesitan de una regulación que no pueda ser su totalidad la ley, porque de ser así caería en lo casuístico. Por eso las distintas normas que regulan la propiedad horizontal exigen el otorgamiento de un documento que permita la regulación de este sistema. En nuestra ley este instrumento se conoce bajo el nombre de documento de condominio.

En Venezuela el documento de condominio no resulta de un acuerdo de voluntades, tal instrumento es un acto jurídico, porque nace por imperio de la ley y de la voluntad de una sola persona: el propietario original del edificio que se va a vender bajo el régimen de propiedad horizontal. El documento que emana de su voluntad produce efectos jurídicos para todos los copropietarios de un mismo edificio, los cuales deben ajustar sus relaciones a aquel, y al mismo tiempo representa el estatuto supremo que regula el consorcio de propietarios.

EXTINCIÓN

La situación creada por la Ley de Propiedad Horizontal puede extinguirse por:

1) Destrucción del edificio.

2) Destrucción de una porción del edificio que represente por lo menos las tres cuartas partes del mismo.

3) Ruina del edificio en las proporciones señaladas en dicha ley en su artículo 16.

4) Por decisión unánime de los copropietarios.

DIVISIÓN DE LAS COSAS COMUNES

Cualquiera de los propietarios puede pedir la división de las cosas comunes en las cuales tenga participación, si se verificares alguna de las hipótesis

escritas (a, b, y c). La fórmula empleada para regular la partición consiste en la venta de los bienes comunes y en el ulterior reparto del precio, en proporción a los respectivos porcentajes.

Adquisición por los propietarios

Si un número de propietarios, cuyos porcentajes excedan las tres cuartas partes del inmueble, estuviese interesado en permanecer en el condominio, podrá adquirir, a justa regulación de expertos, la parte de los propietarios que pretendan la división.

Destrucción o ruinas menores

Cuando la destrucción o ruina del edificio no alcanzare las proporciones determinadas en el artículo 16 de esta ley, los propietarios decidirán sobre la reconstrucción de las cosas comunes y sometidas en consecuencia a la disciplina del artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal.

MULTIPROPIEDAD

Definición

La **multipropiedad** es el derecho indiviso por el cual se adquiere la propiedad sobre una renta Alícuota de una Unidad Residencial, vacacional o recreacional de carácter turístico conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentren así como las instalaciones y servicios conexos y áreas comunes del respectivo desarrollo inmobiliario, con sujeción a un calendario en cuanto al derecho de uso y disfrute exclusivo, de acuerdo a lo que establezca el correspondiente contrato y documento de condominio.

Tiempo compartido (artículo 2 de la ley)

Definición

Es el derecho de uso y disfrute de una unidad vacacional o recreacional de carácter turístico, conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentren, así como las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes conexos del respectivo desarrollo inmobiliario. Siempre y cuando este desarrollo se límite a un número determinado de días y semanas por un número específico de años con sujeción a los términos del correspondiente contrato. (artículo 2 de la Ley).

Según la ley de multipropiedad, en su artículo 22, define multipropiedad

como aquella persona natural jurídica de derechos indivisos de una parte alícuota de una unidad residencial vacacional o recreacional determinada de carácter turística, así como sobre las instalaciones servicios y áreas comunes de un desarrollo de multipropiedad.

De igual manera, señala en su artículo 23: "Debido a la naturaleza del objeto sobre el cual recae la multipropiedad y la especial finalidad de la misma, no tendrá lugar la acción divisoria, ni el retracto de comuneros".

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MULTIPROPIETARIOS

De los derechos de los multipropietarios (artículo 25 de la Ley)

1) Enajenar, transmitir y gravar parte alícuota sin el consentimiento de los demás multipropietarios.

2) Adquirir otras partes de una o varias unidades de un mismo desarrollo inmobiliario.

3) Integrar y participar en las asambleas.

De las obligaciones de los multipropietarios (artículo 26 de la Ley)

1. Pagar el precio por la adquisición de la correspondiente parte alícuota.

2. Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias, destinadas a sufragar los gastos de mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad residencial.

3. Usar la respectiva unidad residencial de acuerdo a lo establecido en esta ley, su reglamento y en el reglamento interno.

Del tiempo compartido

Según la ley en su artículo 28, define los siguientes términos:

Propietario: Toda persona natural o jurídica titular de los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles que integran el desarrollo inmobiliario.

Tiempo compartido: Toda persona natural o jurídica, titular del uso y disfrute de una unidad residencial, vacacional o recreacional de carácter turístico y de los bienes muebles que en ella se encuentran, así como sus instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, por un número determinado de días o semanas, según la modalidad de un período específicos de años".

Artículo 29 de la Ley: "Los tiempo-compartidores tendrán derechos

indivisos de uso y disfrute sobre la parte alícuota de una unidad residencial así como los bienes muebles afectados a la misma y sobre las instalaciones y áreas comunes del respectivo desarrollo inmobiliario".

Clasificación del tiempo compartido:

a) Fijo

b) Flotante

c) Sobre espacio flotante

d) Mixto

a) **Fijo:** Se usará y disfrutará de la misma unidad residencial en la misma semana o semanas del año.

b) **Flotante:** Se usará y disfrutará de la misma unidad residencial dentro de ciertas temporadas o estaciones del año.

c) **Sobre espacios flotantes:** Se usará y disfrutará de una unidad residencial, con características precisas, cuya determinación se hará según la disponibilidad y mediante procedimientos objetivos.

d) **Mixto:** Se combinarán las dos modalidades anteriores, de tal manera que el derecho de uso y disfrute será ejercible en un período indeterminado dentro de una cierta temporada en una unidad residencial con características precisas.

De los derechos de los tiempo-compartidores (artículo 33 de la Ley)

1. Enajenar, transmitir, gravar y arrendar su derecho de uso y disfrute sin el consentimiento de los demás tiempo compartidores.

2. Usar y disfrutar de una unidad residencial o recreacional de carácter turístico de los bienes muebles afectos a la misma.

3. Los demás que establezcan el reglamento de esta ley, el reglamento de uso interno y el respectivo contrato.

De las obligaciones de los tiempo-compartidores (artículo 34 de la Ley)

1. Pagar el precio por la adquisición de sus derechos en el respectivo desarrollo inmobiliario.

2. Para las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de mantenimiento, reparación de la unidad residencial.

3. No ocupar la unidad con un número mayor de personas al máximo

autorizado, de acuerdo con el tipo de unidad residencial.

Responsabilidad y sanciones

Artículo 42: Responden solidariamente frente a los tiempo-compartidores, tanto el propietario como el constructor, por el plazo de diez años.

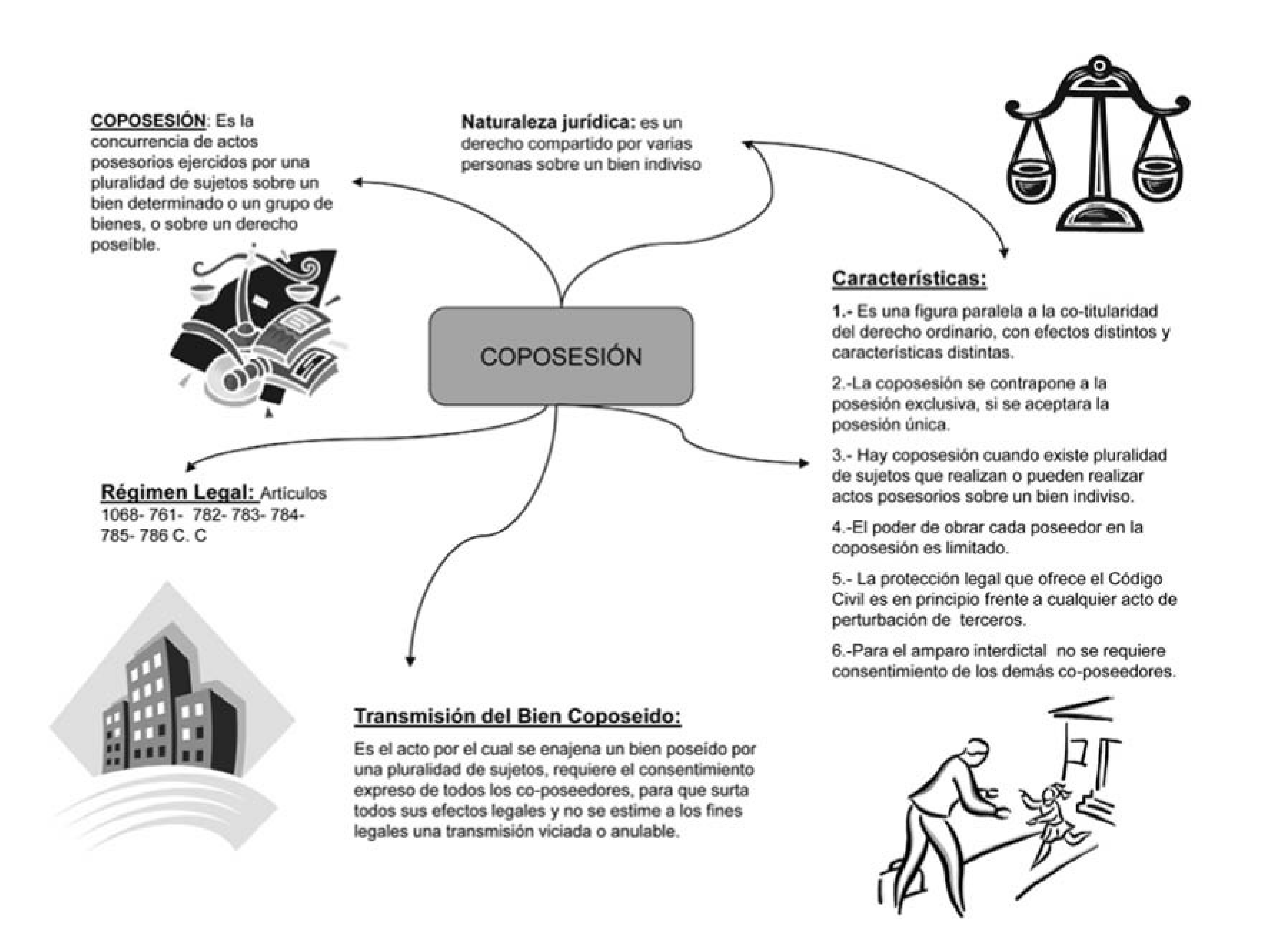
Artículo 44: Se prohíbe la venta de derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del desarrollo inmobiliario.

Artículo 47: Los propietarios y promotores que alteren las condiciones establecidas en la declaración que otorgaren conforme al artículo 10 de esta ley, sin observar los requisitos previstos para ello en el artículo 11, serán sancionados con multa.

Artículo 50: Las sanciones administrativas serán aplicadas por el presidente de la Corporación de Turismo de Venezuela, según lo establecido en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Mapas conceptuales del capítulo IX




COPOSESIÓN: Es la concurrencia de actos posesorios ejercidos por una pluralidad de sujetos sobre un bien determinado o un grupo de bienes, o sobre un derecho poseíble.
Naturaleza jurídica: es un derecho compartido por varias personas sobre un bien indiviso
COPOSESIÓN
Régimen Legal: Articulos 1068- 761- 782- 783- 784- 785- 786 C. C
Características:
1.- Es una figura paralela a la co-titularidad del derecho ordinario, con efectos distintos y características distintas.
2.-La coposesión se contrapone a la posesión exclusiva, si se aceptara la posesión única.
3.- Hay coposesión cuando existe pluralidad de sujetos que realizan o pueden realizar actos posesorios sobre un bien indiviso.
4.-El poder de obrar cada poseedor en la coposesión es limitado.
5.- La protección legal que ofrece el Código Civil es en principio frente a cualquier acto de perturbación de terceros.
6.-Para el amparo interdictal no se requiere consentimiento de los demás co-poseedores.
Transmisión del Bien Coposeido:
Es el acto por el cual se enajena un bien poseído por una pluralidad de sujetos, requiere el consentimiento expreso de todos los co-poseedores, para que surta todos sus efectos legales y no se estime a los fines legales una transmisión viciada o anulable.



COPROPIEDAD

Es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.

División de las Cosas Comunes: Cualquiera de los propietarios puede pedir la división de las cosas comunes en las cuales tenga participación.

Adquisición de los propietarios: si un número de propietarios cuyos porcentajes excedan las tres cuartas partes del inmueble, estuviere interesado en permanecer en el condominio, podrá adquirir, a justa regulación de expertos, la parte de los propietarios que pretendan la división

Extensión: la situación creada por la Ley de Propiedad Horizontal, puede extinguirse por:

1.- Destrucción del edificio;

2.-Destrucción de una porción del edificio que represente por lo menos las tres cuartas partes del mismo.

3.-Ruina del edificio en las proporciones señaladas en dicha ley, art.16.

4.- Por división unánime de los copropietarios.

Multipropiedad: Es el derecho indiviso por el cual se adquiere la propiedad sobre una renta alícuota de una Unidad residencial, vacacional o recreacional de carácter turístico conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentren así como las instalaciones y servicios conexos y áreas comunes del respectivo desarrollo inmobiliario, con sujeción a un calendario en cuanto al derecho de uso y disfrute exclusivo, de acuerdo a lo que establezca el correspondiente contrato y documento de condominio.(Art. 2 Ley de Multipropiedad.

De los derechos de los tiempos compartidores:

1.- Enajenar, transmitir, gravar y arrendar su derecho de uso y disfrute sin el consentimiento de los demás tiempos compartidores.

2.- Usar y disfrutar de una unidad residencial o recreacional de carácter turístico de los bienes muebles afectos a la misma.

3.-los demás que establezcan el reglamento de esta ley, el reglamento de uso interno y el respectivo contrato

Tiempo compartido: es el derecho de uso y disfrute de una unidad vacacional o recreacional de carácter turístico, conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentren, así como las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes conexos del respectivo desarrollo inmobiliario.

De las obligaciones de los tiempos compartidores:

1.-Pagar el precio por la adquisición de sus derechos en el respectivo desarrollo inmobiliario

2.- Para las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de mantenimiento, reparción de la unidad residencial.

3.- No ocupar la unidad con un número mayor de personas al máximo autorizado, de acuerdo con el tipo de unidad residencial





Referencias

Aguilar Gorrondona, José Luis. (1989). *Cosas y bienes y derechos reales.* Universidad Católica Andrés Bello. Caracas.

Angarita, Gómez Jorge. (1980). *Derecho Civil.* Tomo II. Editorial Universidad de Colombia. Colombia.

Blonval López, Manuel. (1977). *Los modos originarios de adquirir la propiedad.* Publicaciones de la Facultad de Derecho. Universidad de Carabobo. Valencia.

Cabanellas Guillermo. (1989). *Diccionario enciclopédico de Derecho usual*. Tomo VI. Editorial Heliasta. Argentina.

Carrillo L, Cruz y Márquez de Krupij. (1989). *Lecciones de Derecho Civil*. Editorial Talleres Gráficos Universitarios. Mérida.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999). Gaceta Oficial Nº 5.453. Distribuidora Escolar. Caracas.

Código Civil Venezolano. Gaceta Oficial Nº 2.990 del 26 de julio de 1982. Caracas.

Cuenca, Humberto (1979). *Derecho Procesal Civil*. Tomo I. Editorial de la Universidad Central de Venezuela. Caracas.

Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Pesca, Acuicultura (2008). Gaceta Oficial N° 5.877. Caracas.

Egaña, Manuel. (1984). *Bienes y derechos reales*. Editorial Criterio. Caracas.

Enciclopedia Jurídica Ameba. (19981). Editorial Driskill. Argentina.

Garay, Juan. (1989). *Ley de Propiedad Horizontal*. Caracas.

Kummerow, Pert. (1996). *Bienes y derechos reales*. Editorial Universidad Central de Venezuela. Caracas.

Ley Orgánica de Seguridad y Defensa. Gaceta Oficial Nº 1.899, del 26 de agosto de 1976. Caracas.

Ley de Derecho de Autor. (1993). Gaceta Oficial Nº 4.638. Editorial Educen. Caracas.

Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social (2002). Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. Caracas.

Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión. (1973).

Gaceta Oficial Nº 1.575. Distribuidora Ronellys. Caracas.

Ley de Pesca y Acuacultura. (2001). Gaceta Oficial Nº 5.877. Gráficas 2008. Caracas.

Ley de Tierras y Desarrollo Agrario. (2010). Gaceta Oficial Nº 5.991. Editorial La Piedra. Caracas.

Ley de Zonas Costeras. Gaceta Oficial Nº 37.349, del año 2001. Caracas.

López Blonval, *Compendio de Derecho Civil. Bienes.* Universidad de Carabobo, Valencia, Venezuela.

Egaña, Simón Manuel. *Bienes y derechos reales.* Caracas Venezuela.

Sanojo, Luis**.** *Derecho Civil Venezolano.* Tomo II. Caracas. Venezuela.

Osorio, Manuel**.** *Diccionario de terminología jurídica.* Único Tomo Caracas. Venezuela.

Jiménez, Andrés "La ruta a la ilegalidad de la propiedad". *El Nacional*, sección economía, cuerpo "E", página 2, de fecha sábado 19 de febrero de 2000.

Marín, José **"**El problema de la propiedad no es de invasiones sino de tierras ociosas". *El Nacional*, sección economía, cuerpo "E", página 3, de fecha 20 de febrero de 2000.

Odette, Favrin **"**Derechos a la propiedad**".** El Universal. Cuerpo A, página 1. Caracas 03 de febrero de 2000.

Osorio, Manuel. (1979). *Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas***.** Editorial Heliasta. Buenos Aires.

Referencias electrónicas

www. asambleanacional.com.ve

www.el universal./especiales.com

www.tsj.gov.ve.